

**UNIVERSIDAD NACIONAL "DANIEL ALCIDES CARRIÓN"**  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



**“INSCRIPCION DE DECLARATORIA DE FÁBRICA Y TRÁFICO JURÍDICO  
INMOBILIARIO EN PROPIETARIOS DE PREDIOS URBANOS DE LA CIUDAD  
ANTIGUA DE CERRO DE PASCO, 2011- 2014”**

**TESIS**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE:

**ABOGADO**

PRESENTADO POR:

**Bachiller: ALEX AVILA, Nilo Kenji**

**Asesor: Mg. TORRES ALFARO, Wilfredo**

PASCO - PERU

2018

**UNIVERSIDAD NACIONAL "DANIEL ALCIDES CARRIÓN"**  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



**“INSCRIPCION DE DECLARATORIA DE FÁBRICA Y TRÁFICO JURÍDICO  
INMOBILIARIO EN PROPIETARIOS DE PREDIOS URBANOS DE LA CIUDAD  
ANTIGUA DE CERRO DE PASCO, 2011- 2014”**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE:

**ABOGADO**

PRESENTADO POR: Bachiller, ALEX AVILA, Nilo Kenji

SUSTENTADO Y APROBADO ANTE LA COMISION DE JURADOS

---

Mg. HUARINGA REVILLA, Ernesto  
PRESIDENTE

---

Mg. YUPANQUI CORDOVA, José L.  
MIEMBRO

---

Mg. MEJIA OLIVAS, Eleazar  
MIEMBRO

**PASCO - PERU 2018**

RESUMEN

ABSTRAC

INTRODUCCION

## **ÍNDICE**

### **CAPÍTULO I**

#### EL PROBLEMA DE LA INVESTIAGACION

1.1. Descripción de la realidad problemática	11
1.2. Formulación del problema	12
1.2.1. Problema General	12
Problemas Específicos	12
1.3. Formulación de objetivos	12
1.3.1. Objetivo General	12
1.3.2. Objetivos Específicos	13
1.4. Justificación del estudio	13
1.5. Limitaciones y alcances de la investigación	14
1.6. Viabilidad del estudio	14

### **CAPÍTULO II**

#### **MARCO TEÓRICO**

2.1. Antecedentes de la investigación	15
2.1.1. A nivel nacional	15
2.2. Bases teóricas – Científicas.	18
2.2.2. Aspectos generales del derecho registral	18
2.2.3. Registro de la propiedad inmueble	21
2.2.4. Sistemas registrales	28

2.2.5. Forma de extensión de los asientos	31
2.2.6. Esquema del sistema registral comparado	32
2.2.7. Fines de la publicidad registral	32
2.2.8. Actos inscribibles en el registro de predios	33
2.2.9. Actos declarativos	35
2.2.10. Declaratoria de fábrica	46
2.2.11 tráfico jurídico inmobiliario	44
2.3. Definiciones Términos	45
2.4. Formulación de Hipótesis	46
2.4.1. Hipótesis General	46
2.4.2. Hipótesis Específicas	47
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
3.1. Tipo y Nivel de Investigación	50
3.1.1. Tipo de Investigación	50
3.1.2. Nivel de Investigación	50
3.2. Método de investigación	50
3.3. Diseño de la investigación	50
3.4. Población, Muestra y Muestreo	51
3.5. Técnicas e instrumento de selección de datos	53
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	53
3.7. Selección y validación de los instrumentos de investigación	54
3.8. Aspectos éticos	60
<b>CAPÍTULO IV</b>	
RESULTADOS Y DISCUSION DE LA INVESTIGACION	56

4.1 Tratamiento Estadístico de la investigación	56
Discusión de resultados	83
Conclusiones	88
Recomendaciones	89
BIBLIOGRAFIA	90
ANEXOS	
a) Matriz de Consistencia.	
b) Encuesta	
c) Fotografías	

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como propósito establecer la asociación entre las variables; Declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la Ciudad de Cerro de Pasco 2011 – 2014. Roca S -1979, sostiene que la construcción levantada sobre un terreno se le denomina “fábrica”, mientras que el documento verificador de dicha construcción se llama “declaración de fábrica”. La declaración de fábrica está amparada en la ley N° 27157. La cruz y Sancho (1984), la finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico, la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los derechos.

El trabajo fue de tipo descriptivo correlacional, la población de estudio será de 416 y la muestra estratificada alcanza a 262 propietarios de predios de la ciudad de Pasco. Los instrumentos utilizados fueron: Encuesta sobre Declaratoria de fábrica diseñado por el autor de la tesis y El cuestionario sobre Tráfico jurídico inmobiliario de predios, diseñado por el investigador. Los resultados fueron; existe un grado de correlación significativa entre las variables de estudio con un coeficiente de contingencia,  $c = 0.71$  y una Ji-cuadrado con  $\alpha = 0.05$  y 5gl para una tabla de contingencia de  $X^2_{\text{calculado}} = 262,00$  mayor que el valor de la  $X^2_{\text{Tabla}} = 11,070$  Con la cual se rechazó la  $H_0$ , que afirmaba que entre Declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario no existe relación. Así mismo se conoció que la declaratoria de fábrica no inscrita predomina respecto a los inscritos y el tráfico jurídico inmobiliario predominante es la oferta devaluada por no estar inscrita la fábrica en la muestra.

## ABSTRAC

The present research was aimed at establishing the association between variables; factory Declaration and real estate legal transactions in urban landowners hill city of Pasco, 2011-2014. Rock S. (1979) argues that the building constructed on a plot is called a "factory," while the document checker such construction is called "factory statement." The factory declaration is covered by Law No. 27157. The cross and Sancho (1984), the primary purpose of the Register is to protect traffic, expediting real estate transactions, with a view to meet the difficult inquiries into the ownership of rights.

The work was descriptive correlational study population was 416 and the stratified sample of 262 property owners in the city of Pasco. The instruments used were: factory Declaration Survey designed by the author of the thesis and Legal Traffic The questionnaire on housing estates, designed by the researcher. The results were, there is a significant correlation between the study variables with a coefficient of contingency,  $c = 0.71$  and a Chi-square with  $\alpha = 0.05$ , and 5 gl for a contingency table  $X^2_{calculado} = 262.00$  greater than the  $X^2_{Tabla}$  value = 11,070 with that  $H_0$  was rejected, stating that between factory Declaration and real estate legal transactions there is no relationship. It also became known that the unregistered factory declaration prevails regarding registered and legal traffic is the predominant property devalued offer had not been entered in the sample factory.

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis titulado "Inscripción de declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad antigua de Cerro de Pasco, 2011-2014", que pongo a disposición del jurado, trata del informe detallado de un estudio sobre asociación de dos variables jurídicas implicadas en todo propietario de un predio o bien inmueble; Declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos. Partimos de una cuestión ¿Por qué un propietario de un predio urbano al momento de transferirlo a un tercero recibe una oferta fabulosa en el precio de su predio y en otro propietario en el mismo lugar y con características similares recibe ofertas devaluadas en el precio de su predio? La razón estribaría en que el primero tendría inscrita la declaratoria de fábrica de su predio que hace que el predio se valore a su precio real, en cambio el segundo al no tener inscrita la declaratoria de fábrica de su predio carece del instrumento jurídico para ser valorada su predio a su precio real.

La declaratoria de fábrica es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra o edificación, que se realiza mediante declaración del propietario con las formalidades y trámites previstos en la ley, la misma brinda seguridad jurídica estática y la vez dinámica o tráfico, determinando en este último una valoración real o justa cuando se trata de disponer o gravar libremente de la propiedad, celebrando contratos comunes como la compraventa o hipoteca. Lo cual nos lleva a analizar esta otra figura jurídica, nos referimos al tráfico jurídico inmobiliario.

El tráfico jurídico inmobiliario es tan antiguo como el derecho civil mismo, y forma parte de la vida misma y la sociedad, durante la historia se caracterizó por ser un acuerdo entre las partes, bajo el principio de la autonomía de la voluntad y de la buena fe, las cuales podrían contratar libremente; en la actualidad esto ha sufrido



un cambio drástico vulnerando el principio de la buena fe, notándose un desbalance de uno de los elementos esenciales del tráfico jurídico inmobiliario (compraventa) el precio; pues al no tener certeza sobre el valor real del predio, la parte compradora oferta el precio de manera devaluada, generando injusticia o disconformidad por parte del vendedor.

Es el caso, en la ciudad de Cerro de Pasco, la empresa Volcán Compañía Minera S.A.A. adquirió en compraventa predios de los propietarios colindantes al tajo abierto, a razón de su plan de expansión denominado plan L, que no sería relevante de no haberse vulnerado el derecho a obtener un precio real o justo a favor de los propietarios vendedores. Entendiéndose el mismo en relación al esfuerzo realizado en la edificación o construcción de las viviendas, las cuales en este tiempo están derruidas o no habitables; la ciudad de Cerro de Pasco, por su naturaleza y opulencia minera, siendo esta última ambivalente pues en un momento ofrece desarrollo, bienestar, techo y laboral y en otro momento viene menoscabando los mismos, generando inseguridad e incertidumbre de sus pobladores, principalmente de aquellos que dispusieron en compraventa sus viviendas, pues el precio obtenido no les permite alcanzar los mismos estándares en otras ciudades del país.

En los resultados se demuestra que existe un grado de correlación significativa entre las variables: Declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2011-2014. Mediante el coeficiente de contingencia para tabla de doble entrada con la prueba Ji-cuadrado: con un nivel de significancia  $\alpha = 0.05$ , 5gl, se obtuvo un coeficiente de contingencia,  $c = 0.71$  Además se obtuvo el valor calculado de la  $X^2 = 262,00$

mayor que el valor de la  $X^2$  Tabla= 11,070 Con la que se rechazó la  $H_0$ , que afirmaba que entre; Declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2011-2014.

Así mismo se conoció que la declaratoria de fábrica no inscrita superó significativamente respecto a las inscritas y en el tráfico jurídico inmobiliario la oferta devaluada respecto a su precio real de los predios superó largamente respecto a las ofertas fabulosas que obtuvieron algunos propietarios.

La presente tesis se ha sistematizado en los siguientes capítulos.

El Capítulo I, trata del planteamiento del problema, en donde se describe y formula el problema, se describen los objetivos, la justificación y limitaciones del problema presunto.

El Capítulo II, trata del marco teórico, es la parte donde se analizan los diversos trabajos de investigación a nivel postgrado y los presupuestos teóricos sobre Declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario.

El Capítulo III, trata de la metodología de investigación, en donde se precisa el tipo, el diseño, la población, muestra, los instrumentos utilizados en la investigación.

El Capítulo IV, presenta los resultados, en donde presentamos los resultados tanto en tablas y gráficos y lo más importante la prueba de hipótesis.

El Capítulo V, trata de las Discusiones, es donde se confrontan los resultados con estudios similares, llevados a cabo por otros investigadores, a la luz de los enfoques teóricos contemporáneos. Así mismo le siguen las conclusiones, sugerencias y la bibliografía respectiva.

## **CAPITULO I**

### **EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. IDENTIFICACION Y DETERMINACION DEL PROBLEMA**

La inscripción de declaratoria de fábrica, según Gonzales, B.G. (1999), es el documento que contiene la descripción valorizada de edificaciones realizadas sobre predios o unidades inmobiliarias en el territorio de la república, otorgada de acuerdo a las formalidades y requisitos establecidos en la ley de la materia. Es importante tomar conciencia sobre la importancia que reviste la inscripción de declaratoria de fábrica, no sólo por la seguridad jurídica inmobiliaria que le instituye al propietario sino sobre todo que le garantiza un tráfico jurídico inmobiliario con precio justo o real. Es con precio justo o real cuando se tiene inscrita la declaratoria de fábrica, a contrario sensu (no se tiene inscrita la fábrica) el tráfico jurídico inmobiliario será con precio injusto o irreal (devaluado). El tráfico inmobiliario de un predio con declaratoria de fábrica es un acto libre y voluntario que le asiste al propietario respecto a su predio.

Viendo la situación de los propietarios de predios urbanos en la ciudad antigua de Cerro de Pasco, sin la inscripción de declaratoria de fábrica en su mayoría constituye un problema de envergadura, por cuanto la empresa Compañía

Minera “Volcán S.A.A.” con su unidad de producción Empresa Administradora Cerro S.A.C., en la ciudad antigua de Cerro de Pasco, viene intensificando masiva y abusivamente el tráfico jurídico inmobiliarios de la totalidad de predios en la modalidad de compraventa a sus propietarios, ofreciéndoles precios injusto o irreal por sus bienes, quienes al no tener otra alternativa se ven obligados a vender sus predios con precio no justo. Es por ello que nos formulamos la siguiente interrogante:

## **1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA**

### **- Problema General**

¿Qué relación existe entre la inscripción de declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco en los años 2011- 2014?

### **Problemas específicos**

- ¿Cuál es la cantidad de inscripción de declaratoria de fábrica, por sus propietarios en los Registros Públicos de Cerro de Pasco, en el período 2011-2014?
- ¿Cuál es el índice de injusticia en el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, en el período de 2011- 2014?

## **1.3.- FORMULACION DE OBJETIVOS**

### **Objetivo General**

Establecer el grado de correlación que existe entre la escasa inscripción de fábrica de predios y el tráfico jurídico inmobiliario injusto en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco 2011- 2014.

### **Objetivos Específicos.**

- Establecer la cantidad de inscripción de declaratoria de fábrica, por sus propietarios en los Registros Públicos de Cerro de Pasco, en el período 2011-2014.
- Establecer el índice de injusticia en el tráfico jurídico inmobiliario de los propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, en el período de 2011- 2014.

### **1.4.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO**

La importancia de la presente investigación radica en poner en evidencia del tráfico jurídico inmobiliario (compraventa) de los predios con precios no justo, debido a que no cuenta inscrita la declaratoria de fábrica. Actualmente la declaratoria de fábrica en el Registro de Propiedad Inmueble o Registro de Predios, es facultativa, la cual condiciona que muchos predios no sólo en la ciudad antigua de Cerro de Pasco, sino a nivel nacional al no tener inscrita la declaratoria de fábrica, (no contar con la valorización de la construcción) son víctimas de un tráfico jurídico inmobiliario injusto, por parte de los adquirentes o compradores. Es momento que el Estado peruano, no solo dicte políticas para hacer conocer la importancia de la declaración de fábrica, con fin que conlleve al desarrollo socio económico a favor de los propietarios, sino también dicte normas legales, propiciando a su inscripción, con fin de dar seguridad jurídica. El caso más evidente y relevante lo constituyen los propietarios de predios urbanos de la ciudad antigua de Cerro de Pasco, que por la expansión minera de la Sociedad Compañía Minera Volcán S.A.A., con su unidad de producción Empresa Administradora Cerro S.A.C. casi el total de los propietarios de sus predios, se han visto obligados a transferir sus predios a favor de la mencionada Empresa,

con precio no justo o irreal, por no tener inscrita la declaración de fábrica de sus predios.

Si bien el sistema registral peruano brinda seguridad jurídica inmobiliaria, sin embargo no brinda garantía para el tráfico jurídico inmobiliario, lo que amerita una legislación imperativa para la inscripción de fábrica de predios que conlleve más allá de la seguridad jurídica a la garantía del tráfico jurídico inmobiliario en nuestro país.

### **1.5.- LIMITACIONES DE LA INVESTIGACION**

Escases de bibliografías de contenido sobre la variable de la investigación.

Reducido tiempo para dedicar a una investigación más profunda sobre este tema.

La falta de disponibilidad y cooperación por parte de la Empresa Volcán S.A. en facilitar algunos datos relacionados al tema, así mismo de las Instituciones Públicas como Sunarp que, si bien te facilitan datos, pero ello es incompleto.

### **1.6.- IMPORTANCIA DE ESTUDIO.**

En cuanto a la importancia del estudio podemos señalar que la importancia radica en conocer la realidad sobre un exorbitante tráfico jurídico inmobiliario injusto de predios inscritos sin declaración de fábrica en propietarios de predios de la ciudad antigua de Cerro de Pasco. Siendo que el referido estudio servirá para quienes realizan investigaciones similares.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEORICO**

#### **2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION.**

##### **Antecedentes Nacionales.**

1.- ESPIRITU CAJAS, J. y otros (2007) investigaron sobre “La Inseguridad jurídica generada por las inscripciones potestativas en la transferencia de la propiedad de Bienes Inmuebles en la oficina Registral de Huánuco, período 2004-2005”, En la que llegaron a las siguientes conclusiones:

Se ha demostrado que existe relación entre la inscripción potestativa y la inseguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles.

La mayoría de las transacciones inmobiliarias se realizan dentro de la clandestinidad, al no encontrarse inscritas las misma no poseen publicidad registral y su derecho no se encuentra protegido, puesto que el contenido del contrato es sólo de conocimiento de las partes que lo celebraron.

2.- PAUCAR FALCON, América P. (2017) investigación sobre Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica de la Propiedad de Inmueble en la oficina Registral de Huánuco 2017, en la que se llegó a la siguiente conclusión:

Se Determino que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

3.-CAYCHO SOTO, Thayssa N. (2014), Investigación Sobre: Inseguridad Jurídica Por Falta de Inscripción Obligatoria de la transferencia de Bienes inmuebles en al Oficina Registral de Huánuco 2014, en la que se llego a la siguiente Conclusión

La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.

La inseguridad jurídica trae como consecuencia por la falta de inscripción, procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos, de mejor derecho a la propiedad, Estelionato o Tercería, además el derecho no inscrito no puede oponerse, por ejemplo, a quien inscribió primero, aun cuando el título del titular registral sea posterior, además el riesgo que supone la falta de inscripción, es castigado por los agentes económicos ya sea no concertando la transferencia o “castigando” el precio.



## **Antecedentes Internacionales.**

1.-TUYUME EFFIO, Blanca Effio. (2016), Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo – Argentina. En la investigación realizada sobre LA VULNERACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PUBLICA REGISTRAL. En dicha investigación se llegó a la siguiente conclusión:

En esta investigación se analizó la doble venta cuando el vendedor en su apariencia de legitimación enajena el mismo bien inmueble a dos o más compradores, siendo una adquisición originaria para el último adquirente que inscribe su derecho en virtud de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil.

Asimismo, los efectos que se generen de una doble venta serán contractuales y psicológicos para las partes intervinientes pues mientras los primeros estarán referidos a la validez o no de los contratos celebrados; los segundos, devendrán del perjuicio causado al adquirente desplazado en su adquisición ya que ni para la sociedad ni para el registro importará si se encuentra ostentando o no la posesión sobre el bien en tanto que para el Sistema Registral bastará el trato favorable definitivo para el comprador inscribiente.

2.- TRAVELLA, MARTIN. (2012) Universidad Abierta Interamericana, en la Investigación realizada sobre CONSIDERACIONES ENTORNO A LA ERRONEA TOMA DE RAZON POR PARTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLE, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

Se ha establecido que al registración del bien inmueble satisface múltiples necesidades de carácter público y privado, deviniendo de dicha Registración un régimen de publicidad que hace a la seguridad jurídica del trafico inmobiliario, así

mismo podemos decir la necesidad del tráfico inmobiliario motivo la creación de los registros Públicos.

### **Antecedente Local Regional.**

Conforme hemos podido indagar No existe a nivel Local o regional una investigación idéntica o similar al caso, pro lo que esta investigación es nuevo a nivel local o Regional.

## **BASES TEORICAS - CIENTIFICAS**

### **2.1.1 ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL**

**Definición.-** El Derecho Registral, podemos definir como el conjunto de principios registrales y normas jurídicas que regulan la organización y funcionamiento de los Registros Públicos; donde en los diferentes registros se inscriben los actos o contratos y medidas cautelares, y posterior publicitar dichas situaciones jurídicas para la protección de los derechos y dar seguridad jurídica.

Para Gunther Gonzales Barrón, entiende por Derecho Registral, “el conjunto de principios y normas que estudia la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través del sistema de publicidad legal (organización pública) que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos”<sup>1</sup>

Gonzales y Martín, dice: “Es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieran

---

<sup>1</sup>GONZALES B. Gunther. “Derecho Registral y Notarial”- Tomo I Derecho Registral. 3ra.Edición. Jurista Editores. Lima Julio 2012. Pág. 150.

contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer”<sup>2</sup>.

El derecho registral no debe confundirse, como el derecho registral inmobiliario.

### **Función del Registro:**

La Función Registral: Es la publicidad.

“La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico”<sup>3</sup>.

Otorgar publicidad para facilitar el conocimiento de las situaciones jurídicas. Podemos mencionar, que la esencia de la publicidad es proclamar la verdad relativa de las distintas situaciones jurídicas de los actos y contratos inscritos en los distintos registros.

Para el jurista Argentino Moisset de Espanès, “la publicidad no sólo protege el tráfico, sino que alcanza al derecho en situación estática, porque protege las titularidades mismas. Es decir que su protección se extiende globalmente a totalidad de la relación jurídica, en su existencia y en su transmisión”<sup>4</sup>

### **Publicidad Formal**

La publicidad registral formal garantiza que toda persona accede a conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

---

<sup>2</sup>Citado por GUEVARA MANRIQUE, Rubén. “Derecho Registral”, 1ra. Edición. Gráficos Ojeda- Lima 1985. Pág. 13

<sup>3</sup>GONZALES B. Gunther. “Derecho Registral y Notarial”- Tomo I Derecho Registral. 3ra.Edición. Jurista Editores. Lima Julio 2012. Pág. 123.

<sup>4</sup>MOISSET DE ESPANÈS, Luís. “La Publicidad Registral”, 4ta.Edición, Palestra Editores. Lima Marzo 2004, Pág.50.

Para el profesor Morales Godo, se denomina “publicidad formal, al sistema que organiza los instrumentos o herramientas para lograr los fines materiales”<sup>5</sup>.

### **Publicidad material**

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas (temporal).

Respecto a la publicidad material, el citado profesor Morales Godo, señala “... que la publicidad produce determinados efectos, y a ello se denomina publicidad material (constitutividad, oponibilidad a terceros, seguridad de tráfico).”<sup>6</sup>

### **Finalidad Registral**

La finalidad primaria del Registro es otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para defender la adquisición realizada, ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse.

Para La Cruz y Sancho señalan que “la finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes”.<sup>7</sup>

**Seguridad Jurídica.-** Es otorgar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que se registran.

- Seguridad estática o seguridad de los derechos.- Es la brinda protección al derecho-habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y un bien, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación.

Para el jurista alemán Ehremberg, señala que “la seguridad estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete

---

<sup>5</sup>MORALES GODO, Juan. “Temas de Derecho Registral” Tomo I 1ra. Edición. Grafica Horizonte S.A. Lima 1999. Pág. 109.

<sup>6</sup>MORALES GODO, Juan. *Ibidem*, Pág. 109.

<sup>7</sup> LA CRUZ BEDEJO, José Luís y Sancho Rebullida, Francisco de Asís. “Derecho Inmobiliario Registral, Pág. 11

sin el consentimiento del titular, por lo cual si éste es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo”.<sup>8</sup>

- Seguridad del tráfico o seguridad dinámica

Es la que brinda protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza:

Para el mismo jurista alemán Ehemberg, señala que “la seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, sin es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente”<sup>9</sup>.

## **2.1.2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

### **Registro de predio**

El Registro de Predios es un registro público inmobiliario que otorga seguridad jurídica a los actos y contratos que en él se inscriben que, recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios ubicados en Asentamientos Humanos, Urbanizaciones Populares, Urbanos y Rurales.

### **Importancia de Registro**

---

<sup>8</sup>Cit. GARCIA GARCIA, José Manuel. La Función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario, En: Revista Crítica Inmobiliario. Número Conmemorativo por el 50º aniversario de la reforma hipotecaria de 1944, Madrid 1995, pág. 91

<sup>9</sup>Cit. GARCIA GARCIA, José Manuel, Ibídem. Pág. 91.

La importancia fundamental del registro de predios, es otorga seguridad jurídica, es un requisito esencial para el crecimiento económico, así como también para el mantenimiento de la paz social. Un adecuado Registro mejora la seguridad de la titularidad dominial y excepcionalmente consolida la posesión disminuyendo los costos de transacción en la contratación y proporciona un mecanismo de seguridad preventiva para resolver los eventuales conflictos sobre los bienes.

### **Principios registrales**

Los principios registrales aplicables al Registro de Predios son los contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos, como son:

- Principio de rogación.-Consiste en solicitar la inscripción o anotación de los actos o contratados ante los diversos registros, solicitados o rogados por la parte interesada, notario público, órgano jurisdiccional u órganos estatales.

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta.

La Ley de Notariado, Decreto legislativo N° 1049 en su Disposición Transitoria, Complementaria y Finales- Séptima, establece:- La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación a los interesados a fin de que éste continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

- Principio de legalidad.- Que en la esfera registral, consiste que los registradores al momento de su función, calificará los actos o contratos dentro del marco de la legalidad: sustantiva, adjetiva y especialmente reglamentaria, sin invadir las funciones de otras esferas que no le corresponde.

Nuestra norma sustantiva en el artículo 2011º.-, regula: "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. "Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro."

El Reglamento General de los Registros Públicos, establece: La legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción. La capacidad de los

otorgantes. La validez del acto. Por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción: el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

**Alcances de la calificación:**

Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción.

Verificar la existencia de obstáculos en la partida registral, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.

Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título.

Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos.



Verificar la representación invocada por los otorgantes.

Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivas.

Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las reglas y límites establecidos en dicha norma.

- Principio de titulación auténtica.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. Art. 2010 del Código Civil.

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario.

Título, se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

Instrumentos Públicos, es cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

Instrumento Privado, es cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.

- Principio de tracto sucesivo.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

- Principio de especialidad.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

-Principio de publicidad.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Sistema de divulgación destinado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y seguridad del tráfico.

La publicidad formal comprende:

La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción.

La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral.

La expedición de certificados compendiosos.

La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

No forma parte de la publicidad registral formal la información que de manera gratuita se brinde a través de Internet o telefonía móvil.

- Principio de prioridad.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

- Principio de legitimación.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Principio: Que establece una presunción iuris tantum. Inversión de la carga de la prueba legítima al titular registral.

El derecho inscrito se extiende en los términos del asiento registral.

La legitimación se limita al asiento, no comprende al título archivado que le dio origen.

- Principio de fe pública registral.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

- Principio de impenetrabilidad.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

### **2.1.3 SISTEMAS REGISTRALES**

#### **EFFECTOS DE LA INSCRIPCION**

a) Sistemas de inscripción constitutiva.- La inscripción es constitutiva y con ella recién se constituye el derecho por el mérito de estar inscrito en el Registro. Su firmeza es garantizada por el Estado. El título es inatacable.

Para el maestro, Guevara M. señala “El proceso de inmatriculación, se traduce en un título real inatacable, que es la misma inscripción, la cual, una vez realizada,

se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse. La fuerza probatoria del título es absoluta y contra su contenido no puede prosperar acción alguna”<sup>10</sup>.

El sistema registral australiano, llamado también Acta Torrens, fue ideado por Robert Richard Torrens, año 1858, es decir, el sistema constitutivo, a partir de esa fecha viene siendo utilizado tanto en Australia e Inglaterra.

b) Sistema de Inscripción facultativa.-

La inscripción no es constitutivo, sino declarativa y voluntaria. Tiene como objetivo dar publicidad al derecho constituido extra registralmente en el acto jurídico que lo origina y queda incorporado en al Registro, con ese mismo valor, sin hacerse más perfecto ni hace más firme el título.

Sistema implantado en los países Alemania, Suiza, Brasil, España y Perú.

c) Sistema de inscripción obligatoria.-La inscripción es obligatoria y con ella recién se constituye el derecho por el mérito de estar inscrito en el Registro.

Es sistema se advierte en los países Francia (obligatoria para notarios), España (obligatoria para hipoteca), Perú (obligatoria para hipoteca)

La inscripción es obligatoria y con ella recién se constituye el derecho por el mérito de estar inscrito en el Registro.

Es sistema se advierte en los países Francia (obligatoria para notarios), España (obligatoria para hipoteca), Perú (obligatoria para hipoteca)

## **TECNICA REGISTRAL O FORMA DE ORGANIZACIÓN**

a).-Sistema de folio real.-

---

<sup>10</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén. “Derecho Registral”, Tomo I, Edición 1996, Distribución a Nivel Nacional Lima 1996, Pág.81.

Es por cada bien o finca o predio, se abre una partida registral independiente, como consecuencia de la primera inscripción (inmatriculación) de aquéllas, así como los actos secundarios (actos y contratos) posteriores relativos a cada uno. Es decir, por cada bien se abre una hoja registral en la que se agrupa la información por cada bien inmueble, dando lugar al interesado a conocer la historia jurídica de éste a través de consulta de los datos inscritos en la hoja registral.

Para el jurista Gonzales B. “Folio Real: El Registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, es este caso, el bien inmueble, en virtud del cual se abre una hoja en la que se concentra su historial jurídico. En esa hoja se inscriben todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien”.<sup>11</sup>

Este sistema folio real, jurídicamente es reconocida y plasmada en los países Alemania, Suiza, Austria, España, Inglaterra, Brasil y Perú.

#### b).- Sistema de base personal.-

La organización del Registro no toma como base el inmueble, sino se abre la partida registral a base de la persona o propietario.

Siguiendo el citado jurista Gonzales B. “Folio Personal: La organización del Registro no toma base el inmueble, sino que se trata de un archivo de documentos complementado por unos índices alfabéticos. Los actos, negocios o decisiones judiciales se agrupan cronológicamente sin tener en cuenta su correspondencia a un bien inmueble determinado”.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>GONZALES BARRON, Gunther “Introducción al Derecho Registral y Notarial”, 2da.Edición, Jurista Editores E.I.R.L. Lima Enero 2008, Pág.53.

<sup>12</sup>GONZALES BARRON, Gunther, Ibídem, Pág. 54.

Este sistema, jurídicamente es reconocida y plasmada en Francia, Italia y Perú (en el Registro de Personas Naturales).

#### **2.1.4 FORMA DE EXTENSIÓN DE LOS ASIENTOS**

##### a).- Sistema de transcripción.-

Los títulos presentados se copian literalmente en su integridad en los archivos de los Registros.

Según Guevara M. el sistema de transcripción son “aquellos en los cuales son títulos que logran acogida registral son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna”<sup>13</sup>.

Sistema que reconoce los países Francia, Italia y Bélgica.

##### b).- Sistemas de inscripción.-

En los sistemas de inscripción, es el resumen extraído de los actos o contratos presentados en los diversos registros, el mismo que tiene relevancia y seguridad jurídica al momento de publicitar la partida registral.

Para el citado maestro Guevara M. en el sistema de Inscripción, “se extrae de los títulos que buscan acogida registral los elementos esenciales, para que de ellos quede constancia en los asientos de inscripción correspondiente”<sup>14</sup>

Este sistema de inscripción es implementada como forma de inscripción en los países de España, Australia, Inglaterra, Suiza, Brasil y Perú.

---

<sup>13</sup>GUEVARA MANRIQUE, Rubén, *Ibíd*em, Pág. 71.

<sup>14</sup>GUEVARA MANRIQUE, Rubén, *Ibíd*em, Pág. 71.

## 2.1.5 ESQUEMA DEL SISTEMA REGISTRAL COMPARADO

PAISES	TECNICA REGISTRAL	FORMA DE ASIENTO	INSCRIPCION
FRANCIA	FOLIO REAL	TRANSCRIPCION	-FACULTATIVA -OBLIGATORIA (PARA LOS NOTARIOS)
ALEMANIA	FOLIO REAL	INSCRIPCION	FACULTATIVA
AUSTRALIA O SISTEMA TORRENS	FOLIO REAL	INSCRIPCION	OBLIGATORIA
ESPAÑA	FOLIO REAL	INSCRIPCION	-FACULTATIVA -OBLIGATORIA (HIPOTECA)
INGLATERRA	FOLIO REAL	INSCRIPCION	OBLIGATORIA
SUIZA	FOLIO REAL	INSCRIPCION	FACULTATIVA
PERU	FOLIO REAL	INSCRIPCION	-FACULTATIVA -OBLIGATORIA (HIPOTECA)

## 2.1.6 FINES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

### Publicidad de los derechos reales sobre el inmueble

Se considera que la publicidad de un Registro será jurídica en la medida en que al menos en algunos supuestos, la discordancia entre la realidad y los datos suministrados por el Registro, se falle a favor de los últimos.

Para Álvarez C. "La publicidad es ahí la garantía de los derechos reales inscritos, y tal como están inscritos, para el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que inscribe. La publicidad es entonces una presunción de veracidad e



integridad del registro para el llamado “tercero hipotecario”, que confía en el registro e inscribe su adquisición”.<sup>15</sup>

### **2.1.7 ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS.**

Conforme a nuestro ordenamiento jurídico sustantivo peruano, en los artículos 2018, 2019 y 2020 del Código Civil de 1984 establece los diferentes actos que pueden tener acogida registral, siendo necesario considerar como parte teórica, de manera sucinta trataremos en este acápite los actos inscribibles teniendo como corolario los citados artículos, pero resaltando respecto al tema relacionado a la declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario.

#### **Inmatriculación**

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora por primera y única vez un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio. Es decir, es la partida de nacimiento y el comienzo de la vida registral del predio.

Guevara M. señala “La inmatriculación es el ingreso por primera vez de una unidad inmobiliaria determinada en la vida registral en virtud de titularidad con antigüedad de un periodo ininterrumpido de cinco años. Es, lo que podríamos llamar, la partida de nacimiento de dicha unidad inmobiliaria”.<sup>16</sup>

Arévalo L. y otro, conceptúan “La inmatriculación inmobiliaria, entendida esta como el primer asiento de incorporación de una finca al Registro de la Propiedad

---

<sup>15</sup> ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José A. “Derecho Inmobiliario Registral” 3era. Edición, Pamplona- España 2010, Pág. 450.

<sup>16</sup>GUEVARA MANRIQUE, Rubén, Derecho Registral, Tomo III, Edición 1996, Distribución a Nivel Nacional Lima 1996, Pág.56.

Inmueble, es decir, es la partida de nacimiento y el inicio de la vida registral de un inmueble”.<sup>17</sup>

### **Actos constitutivos**

El acto constitutivo que origina o establece un derecho real sobre finca o predio o le pone o una determinada carga u obligación sobre los mismos. Es decir, que para que surta sus efectos jurídicos el acto obligatoriamente se inscribe en el Registro de Predios, como la hipoteca y otras como anticresis, servidumbre y usufructo, pero de estas su inscripción en el registro no es obligatoria al igual de la hipoteca. “Inciso 3. del artículo 1099º del Código Civil peruano de 1984”.<sup>18</sup>

### **Hipoteca**

Guillermo Cabanellas, define “como acción o afecto de poder una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De ahí que hipoteca venga a significar lo mismo que sostener, apoyar y asegurar una obligación”.<sup>19</sup>

Según Planiol y Ripert Señalan que la hipoteca “...es una garantía real, que sin desposeer al propietario del bien gravado, permite al acreedor embargarlo al vencimiento, hacerlo vender, a pesar de que se halle en poder de tercero y cobrar con cargo al precio, con preferencia a los demás acreedores. Consiste, por tanto, esencialmente en la afectación con preferencia y sin desplazamiento de un bien particular, separado del conjunto del patrimonio de que forma parte, al cumplimiento de una deuda determinada, quedando ese bien, por otra parte,

---

<sup>17</sup> AREVALO LEON, Julio y VASQUEZ VILLAR, Jaime “Derecho Registral Inmobiliario”, 1ra. Edición, Editores Forenses. Lima Enero 1998, Pág. 217.

<sup>18</sup> Que el gravamen sea cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de propiedad inmueble.

<sup>19</sup> CABANELLAS, Guillermo. “Diccionario Enciclopédico del Derecho Usual”, Tomo IV, 28 Edición, Editorial Heliasta S.R.L., Argentina 2003, Pág. 282.

sujeto al derecho de prenda genérica propio de todas las obligaciones del dueño”.<sup>20</sup>

También el doctor Carlos Ferdinand Cuadros Villena indica que el concepto clásico de hipoteca es que... “es un derecho real de garantía, por el que se asegura el cumplimiento de una obligación de un inmueble, que queda en poder del deudor”.<sup>21</sup>

### **2.1.8 ACTOS DECLARATIVOS.**

Es el que manifiesta, confirma o reconoce un derecho real sobre finca o predio

#### a) Declaratoria de fábrica.

La declaratoria de fábrica es el punto culminante de un procedimiento administrativo complejo, que se inicia con la autorización del proyecto de construcción (licencia de edificación) sigue con el control urbano durante la etapa de ejecución de la obra; prosigue con la declaración administrativa de adecuación de la construcción con relación al proyecto (certificado de conformidad de obra); y termina con la formalización del documento idóneo para la inscripción (declaración de edificación).

#### b) Actos modificatorios

El acto modificativo es aquel que implica una transformación o cambio de un derecho real sobre finca o predio, que puede darse con respecto al sujeto, situación o relación jurídica del referido derecho, así como la ampliación de declaratoria de fábrica, ampliación de hipoteca y ampliación de embargo.

#### c) Actos limitativos

---

<sup>20</sup>Citado por AREVALO LEON, Julio y VASQUEZ VILLAR, Jaime, *Ibíd.*, Pág. 305.

<sup>21</sup>Citado por AREVALO LEON, Julio y VASQUEZ VILLAR, Jaime, *Ibíd.*, Pág. 305.

Se denomina actos limitativos de derechos reales sobre fincas o predios a aquellos que cercenan la plenitud del dominio, letales como el usufructo, el uso la habitación y las numerosas servidumbres. La limitación de derechos supone la supresión de poderes y de atribuciones.

Las limitaciones del dominio son las restricciones de índole legal o acuerdo entre las partes.

## **2.1.9 DECLARATORIA DE FÁBRICA**

### **Definición**

Es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación u obra, que se realiza mediante una declaración del propietario con la necesaria autorización del profesional Ingeniero Civil o Arquitecto Colegiado, en el que se indican datos como identificación física del terreno (ambientes de la edificación), especificaciones técnicas, cuadro de áreas y la valoración respectiva, y que cumpla las formalidades de ley.

Para Arévalo L. y otro, la declaratoria de fábrica “es el documento que contiene la descripción valorizada de una edificación realizada sobre un terreno; puede estar referida también a la ampliación del área construida de una edificación ya existente o a la variación de sus estructuras. En la declaratoria de fábrica se detalla la distribución de los ambientes construidos, de indica el área construida y el valor de la construcción efectuada”.<sup>22</sup>

El maestro Guevara M. define que “la declaración de fábrica es la manifestación de la construcción de un edificio u obra análoga, por persona autorizada por la Ley. Según nuestras normas legales, dicha manifestación o declaración de fábrica

---

<sup>22</sup>AREVALO LEON, Julio y VASQUEZ VILLAR, Jaime. *Ibíd.* Pág.367.

debe ser hecha por un Ingeniero o Arquitecto Colegiado y cumpliendo ciertas formalidades. Esta declaración se realiza a favor del titular del terreno en que se ha levantado la fábrica con las formalidades y requisitos pertinentes”.<sup>23</sup>

Para el jurista Gonzales B. que la Declaratoria de Fábrica “Se denomina “fábrica” a toda construcción permanente levantada sobre un terreno, y el documento legal que comprueba dicha construcción recibe el nombre de “declaratoria de fábrica”.<sup>24</sup> Finalmente siguiendo al citado jurista, que “la declaratoria de fábrica es el punto culminante de un procedimiento administrativo complejo, que se inicia con la autorización del proyecto de construcción (licencia de edificación); sigue con el control urbano durante la ejecución de la obra; prosigue con la declaración administrativa de adecuación de la construcción con relación al proyecto (certificado de conformidad de obra); y termina con la formalización del documento idóneo para la inscripción (declaración de edificación)”.<sup>25</sup>

El artículo 954<sup>o</sup> del Código Civil, regula<sup>26</sup>. Norma jurídica clave, con la cual resalta y dota de contenido económico a la propiedad predial, por cuanto el titular obtiene utilidad, al realizar actos de aprovechamiento sobre el espacio físico que se encuentra sobre el suelo, subsuelo (con limitaciones según norma) y sobresuelo; es decir, con las facultades de edificación, no solo en suelo urbano, sino en el suelo agrario, incluido en éste último las plantaciones. Por tanto, las

---

<sup>23</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén. “Derecho Registral”, Registro de la Propiedad Inmueble y Registro de Bienes Muebles, Tomo III, Edición 1996, Distribución a Nivel Nacional Lima. Pág. 83.

<sup>24</sup> GONZALES BARRON, Gunther. *Ibidem*. Pág.91

<sup>25</sup> GONZALES BARRON, Gunther, “Derecho Registral y Notarial”, Tomo I Derecho Registral. 3era. Edición. Jurista Editores, Lima Julio 2012, Pág. 228

<sup>26</sup> **Ámbito de la propiedad predial. La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. ...**

facultades de edificación y plantación son naturales a la propiedad predial, los mismos no solo es necesidad indispensable del ser humano, sino de utilidad económica (tráfico jurídico inmobiliario).

### **Características**

Dentro de las características de la declaración de fábrica podemos mencionar:

**a)** El objeto de declaración de fábrica es la construcción efectuada sobre un determinado terreno.

**b)** La manifestación de voluntad la efectúa un profesional especializado en la materia. En este caso arquitecto o ingeniero civil.

**c)** No obstante la importancia que tiene la declaratoria de fábrica, su otorgamiento y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble es facultativa, pudiendo el propietario relevarse de dicha gestión por no ser legalmente obligatoria, lo cual puede considerarse como una de las causas del elevado porcentaje del inmueble no saneado.

**d)** Las edificaciones que pueden ser materia de declaración o constatación son los siguientes:

✓ Las edificaciones permanentes que se levanten sobre terrenos rústicos o urbanos.

✓ Las ampliaciones del área construida

✓ Las modificaciones o variaciones de las edificaciones, es tanto no afecten el área construida.

✓ Las demoliciones.

**e)** Como se aprecia en cuanto se refiere a este acto inscribible, puede presentarse dos situaciones:

✓ La declaratoria de fábrica, la cual se efectúa por parte del arquitecto o ingeniero civil que tuvo a su cargo la edificación respectiva, su modificación, ampliación o demolición.

✓ La declaratoria de fábrica, la que es otorgada por profesional distinto al que construyo, modifico, amplio, o demolió la edificación. Este profesional declarara lo que constate y valore.

f) La minuta declaración de fábrica puede contemplar otros aspectos o detalles de carácter técnico, como sería, a nuestro modo de ver, la constitución de una hipoteca a favor del constructor o entidad financiera.

### **Régimen legal**

Ley N° 27157, Ley de la regularización de la Declaratoria de Fábrica

#### Declaratoria de Fábrica

A partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación, independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante una declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.

#### Del Formulario Registral (FOR)

Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a

los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

El formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

Ley N° 29090 y Ley N° 29476, Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y su reglamento D.S. N° 024-2008-VIVIENDA decreto derogado por el D.S. N° 008-2013-VIVIENDA.

### **Edificación**

La edificación es una obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

#### ➤ Del Formulario Único de Edificación (FUE)

El FUE deberá ser suscrito por el propietario o por el solicitante acreditado y los profesionales responsables del proyecto. Tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan.

#### ➤ Inscripción Registral

El FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, los documentos y planos debidamente sellados y suscritos por el funcionario municipal designado, constituyen título suficiente para inscribir la respectiva Declaratoria de Edificación.

#### ➤ De la Escritura Pública

No obstante lo dispuesto que la inscripción de la declaratoria de edificación a través del FUE, los propietarios y/o constructores pueden optar por extender la declaratoria de fábrica mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

#### ➤ Procedimiento para Regularización de Edificaciones



### Ámbito de la regularización de edificaciones

Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia o que no tengan conformidad de obra y que hayan sido ejecutadas entre el 20 de Julio de 1999 y hasta el 27 de setiembre de 2008, podrán iniciar el procedimiento de regularización hasta el 31 de diciembre de 2013, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente capítulo, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o en el caso que le sea favorable, la normativa vigente.

La regularización de las edificaciones que cuenten con Licencia y no tengan conformidad de obra, para efectos de inscripción en el Registro Predial, no están afectas al pago de multa por construir sin licencia.

#### Requisitos para solicitar Licencia de Regularización de Edificaciones

En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Regularización de la Edificación, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva los siguientes documentos:

- a) FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado
- b) Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular, en los casos que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- c) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal del poder expedidos por el Registro de Personas Jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos.
- d) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
  - Plano de Ubicación y Localización, según formato.
  - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).

- Memoria descriptiva.

- e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.
- f) Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado.
- g) Declaración jurada del profesional constataador, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
- h) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- i) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen
- j) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.
- k) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa será equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP-SN, Reglamento derogado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, vigente a partir de la fecha de 14 de junio del presente año.

- Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición

La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N° 29090;
- b) Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso concreto;
- c) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. En el caso de demolición total no se requiere la presentación del plano de distribución.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica cuando la fábrica ha sido aprobada por autoridad municipal.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos.

➤ Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la

obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario.

## **2.1.10 TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO**

### **Definición**

Es el contrato de compraventa celebrado dentro de la libertad de contratar y contractual entre las partes -vendedor y comprador-, donde el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien y el comprador a pagar el precio; es decir, es la transacción inmobiliaria de carácter legal y económico de los bienes inmuebles, y se perfecciona a través del instrumento público. Promueve la seguridad jurídica

dinámica o tráfico poniendo en circulación la riqueza y garantizando la inversión, tenencia, uso, goce y usufructo del bien inmobiliario.

### **Elementos esenciales**

Son las partes, bien y precio

### **De la Transferencia Inmobiliaria**

Nuestro Código Civil, en su artículo 949<sup>o</sup> establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

### **Definición**

Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

### **Del Perfeccionamiento de transferencia**

Artículo 1549.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

Artículo 1412.- Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

## **2.2 DEFINICIONES DE TERMINOS**

➤ Declaratoria de fábrica.- es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obras en un predio urbano, de acuerdo a lo que establece el Art.

28 de la Sección preliminar del Reglamento de la Ley 27157. es declarar ante la ley la existencia de una construcción. Esto significa que la construcción que edificamos en nuestros lotes de terreno, si tienen título inscrito en registros públicos, entonces podemos declarar su construcción e inscribirlo también ahí.

➤ Declaratoria de fábrica inscrita.- La Declaratoria de Fábrica es el reconocimiento Técnico - Legal de la existencia de cualquier tipo de Obra (llámese Edificación nueva, Ampliación, Demolición y Remodelación) mediante Formularios y Planos conforme a Ley, el cual se describen los ambientes, características y valor de la obra materia de la Declaratoria, a fin de permitir su inscripción ante los Registros Públicos (SUNARP).

➤ Declaratoria de fábrica no inscrita.- Es la no inscripción en Registros Públicos de la declaratoria de fábrica debido a la negligencia de los propietarios o desconocimiento.

➤ Tráfico jurídico inmobiliario.- Es el instrumento público notarial en los negocios jurídicos inmobiliarios Promueve la seguridad jurídica de la inversión, tenencia, uso, goce y usufructo; así como las transacciones y el tráfico inmobiliario que el ordenamiento jurídico nacional garantiza, en base al mandato constitucional del artículo 44.

➤ Valoración real de predios urbanos.- Es la tasación o valuación real del precio de un predio urbano teniendo en cuenta las características del bien y además de los instrumentos jurídicos, como es la declaración de fábrica.

## **2.3 FORMULACION DE HIPOTESIS.**

### **Hipótesis General**

Existe un grado de correlación positiva entre la inscripción de fábrica de predios y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad

antigua de Cerro de Pasco 2011- 2014. Es decir propietarios de predios con declaratoria de fábrica han obtenido un tráfico jurídico inmobiliario justo, que aquel propietario de predio que no tenía inscrito la declaratoria de fábrica ha obtenido un tráfico jurídico inmobiliario injusto.

### **Hipótesis específicas**

- ✓ La cantidad de inscripción de predios con declaratoria de fábrica, por sus propietarios en los Registros Públicos de Cerro de Pasco es mínimo, en el período 2011- 2014.
- ✓ El índice de injusticia en el tráfico jurídico inmobiliario de los propietarios de predios de la ciudad de cerro de Pasco, período 2011- 2014 es alta.

## **2.4 SISTEMA DE VARIABLES**

### **2.4.1 Definición conceptual de las variables**

**Variable Independiente: Inscripción de declaratoria de fábrica.** La declaratoria de fábrica es la inscripción de una edificación en el registro de predios. Es como una partida de nacimiento de la propiedad, puesto que deben inscribirse las características y condiciones técnicas de la obra. Jorge Quintana, gerente de Quam Consultores, precisó que es un reconocimiento legal de lo que se ha construido. Deben declararse, además, las ampliaciones o modificaciones que se realicen en la propiedad. Así, en el caso de hacer una tasación para venderla íntegramente o en departamentos, o para pedir un préstamo bancario, es posible tener un valor acorde con los cambios.

**Variable Dependiente: Tráfico Jurídico Inmobiliario:** En el mundo actual en el que vivimos, el Registro Público constituye un mecanismo fundamental para el tráfico jurídico. A través de la publicidad que brinda, los contratantes tienen

acceso a todos los datos referentes al bien materia del contrato o respecto de la persona o empresa con quienes se relacionan. Si no existiera el Registro Público, los contratantes no tendrían forma de saber si el vendedor es efectivamente el propietario del bien que ofrece en venta, de la existencia de gravámenes sobre el bien, o de la representación aducida por una de las partes, hecho que determinaría que aumenten los costos de transacción, porque se tendría que incurrir en mayores gastos para encontrar dicha información.

**Variable Interviniente. Nivel Socio Económico:** Se clasifica por lo general en tres categorías, Alto, Medio, y Bajo en las cuales una familia puede ser ubicada. Para ubicar a una familia o individuo en una de estas tres categorías una o todas las siguientes tres variables (ingreso, educación, y ocupación) pueden ser analizados o procesados por alguien.

#### **2.4.2 Definición operacional de las variables**

**Variable Independiente:** Que, la inscripción de declaratoria de fábrica, está directamente vinculado con el tráfico jurídico inmobiliario, el cual representa en función del nivel de socio económico de las familia

**Variable Dependiente:** Que, el tráfico Jurídico Inmobiliario se desata en razón de no contar con una adecuada inscripción de declaratoria de fábrica por razones de desconocimiento de la norma.

**Variable Interviniente:** La intervención por partes de los usuarios familias será en función al nivel socio económico.



### 2.4.3 Operacionalización de las variables

VARIABLES	INDICADORES	INSTRUMENTO
VARIABLES INDEPENDIENTE	Identificación física del predio.	Ficha Registral de declaratoria de fábrica de la SUNARP
Inscripción de declaratoria de fábrica	Memoria descriptiva Especificaciones técnicas Valor	
VARIABLES DEPENDIENTES	Contrato de compraventa.	Cuestionario de tráfico jurídico inmobiliario elaborado por el tesista.
Tráfico jurídico inmobiliario	Contrato de hipoteca Contrato de arriendo Contrato de anticresis	
VARIABLES INTERVINIENTES	Nivel socioeconómico alto	
Nivel socio económico	Nivel socioeconómico medio Nivel socioeconómico bajo	Encuesta socioeconómica

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION**

#### **3.1 Tipo y nivel de investigación**

##### **Tipo de investigación**

El presente trabajo de investigación se circunscribió en el tipo descriptivo – correlacional (Hernández, y otros 1998) debido a que el objetivo principal de la investigación consiste en establecer el grado de correlación que existe entre las variables; Declaratoria de Fábrica y Tráfico Jurídico Inmobiliario en Propietarios de Predios Urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2011-2014.

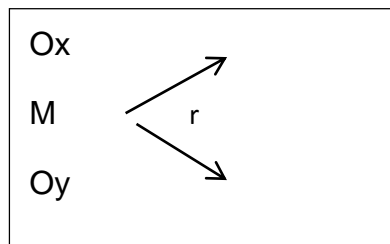
##### **3.2 Nivel de Investigación.**

El nivel de estudio del presente trabajo de investigación es de corte transversal, descriptivo, ya que este tipo de estudio usualmente describe situaciones y eventos, es decir como son, cómo se comportan determinados fenómenos. Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010)

### 3.3 Diseño y esquema de la investigación.

Esta investigación se estructuró con el diseño no experimental seccional descriptivo correlacional, (Sierra Bravo, 1991) puesto que no se alteran ni manipulan las variables en condiciones experimentales.

El esquema es el siguiente.



M = muestra de estudio.

Ox = Observación a la variable; Declaratoria de fábrica de predios.

Oy = Observación a la variable; Tráfico jurídico inmobiliario.

r = relación entre ambas variables.

### 3.4. POBLACION Y MUESTRA.

**Población.-** Constituye los propietarios de los predios urbanos de la ciudad antigua de Cerro de Pasco del distrito de Chaupimarca, que según el Índice de Registro de Propiedad Inmueble de Pasco existen 416 propietarios, cuyos predios han sido formalizados por Cofopri.

**Muestra y Muestreo.-** Según al tipo de muestreo intencional, constituyen los propietarios de predios urbanos de la ciudad antigua del distrito de Chaupimarca, 262 según el Índice de Registro de Propiedad Inmueble de Pasco.

El tamaño de la muestra (n) se obtiene de la siguiente fórmula:

$$n = \frac{(Z)^2 (PQ \times N)}{(E)^2 (N - 1) + (Z)^2 PQ}$$

Dónde:

Z: Desviación estándar

E: Error de muestreo

P: Probabilidad de ocurrencia de los casos

Q: 1 – P

N: Tamaño de universo de población

Valores estadísticos constantes para determinar el tamaño de una muestra estadísticamente significativa:

Z = 1.96 (95%): 2(95.43): 2.58 (99%): 3(99.73)

E = 0.05 (5%)

P = 0.5 (50%)

N = 416

Hallando n:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5 \times 0.5) 416}{(0.05)^2 (400 - 1) + (1.96)^2 (0.5 \times 0.5)}$$

$$n = \frac{3.8416 (0.25) 416}{(0.0025) (415) + (3.8416) (0.25)}$$

$$n = \frac{3995264}{10375 + 4900}$$

$$n = \underline{3995264}$$

15300

n= 262

### 3.5. TECNICAS E INSTRUMENTO DE SELECCIÓN DE DATOS

Se utilizaron los siguientes instrumentos:

VARIABLES	INDICADORES	INSTRUMENTO
VARIABLES INDEPENDIENTE	Identificación física del predio.	Ficha Registral de declaratoria de fábrica de la SUNARP
Inscripción de declaratoria de fábrica	Memoria descriptiva Especificaciones técnicas Valor	
VARIABLES DEPENDIENTES	Contrato de compraventa.	Cuestionario de tráfico jurídico inmobiliario elaborado por el tesista.
Tráfico jurídico inmobiliario	Contrato de hipoteca Contrato de arriendo	
	Contrato de anticresis	
VARIABLES INTERVINIENTES	Nivel socioeconómico alto	Encuesta socioeconómica
Nivel socio económico	Nivel socioeconómico medio	
	Nivel socioeconómico bajo	

- Encuesta realizada a los propietarios de predios urbanos de Cerro de Pasco; el instrumento fue validado después de su aplicación piloto a una escala de 39 personas siendo la misma exitosa, se utilizó el cuestionario de Inscripción de Declaratoria de Fábrica y Trafico Jurídico Inmobiliario. Esta escala considera tres dimensiones: a) la inscripción de declaratoria de fábrica, que consta de cuatro ítems, evalúa el nivel de conocimiento respecto a la declaratoria de fábrica, su inscripción, razones de no hacerla y su posible regularización ; b) el trafico jurídico inmobiliario, formada por cinco ítems, evalúa el precio, los motivos, el estado actual de la compraventa realizada, y c) el nivel de injusticia en el trafico jurídico inmobiliario, conformada por cuatro ítems, referidos a la conformidad por parte de los ex propietarios de los predios vendidos en relación al su precio o valor real, con relación al criterio utilizado.

### **3.6.- TECNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANALISIS DE DATOS.**

La aplicación de los instrumentos se realizara en forma individual en el lugar de actual residencia. A los sujetos se les entrega un sobre cerrado que contenía los instrumentos, junto con una carta de consentimiento informado, el cual fue llenado y devuelto a los entrevistadores.

- Técnica de recojo de datos.- Técnica de encuesta
- Técnica de procesamiento de datos.- Se usó la estadística inferencial, con prueba de hipótesis para tabla de contingencia de doble entrada con la prueba Ji – cuadrado (Gómez: D. 2006).
- Presentación de datos:- Tablas y gráficos en barras.

### **3.7. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION.**

El Cuestionario se aplicará anticipadamente (Prueba Piloto) para determinar su funcionalidad y comprobar su claridad en la redacción y, de ser el caso, aplicar los correctivos pertinentes.

### **3.8. PLAN DE RECOLECCION DE PROCESAMIENTO DE DATOS**

Se llevaron a cabo los siguientes procedimientos para la recolección de datos:

- 1) Se elaboró la Ficha de Datos Generales.
- 2) Se coordinó con la Dirección de la entidad académica para el acceso y facilidades del caso para la aplicación del instrumento.
- 3) Se aplicó el instrumento.
- 4) Se calificó el instrumento.
- 5) Las puntuaciones obtenidas serán trasladadas al Programa Estadístico SPSS V. 20 para los análisis estadísticos del caso.
- 6) Se llevaron a cabo los procedimientos estadísticos del caso y se comprobaron o no las hipótesis planteadas.
- 7) Se efectuó el análisis de resultados y se plantearon las conclusiones y recomendaciones pertinentes.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACION

#### 4.1 Tratamiento Estadístico de la Investigación

Base de datos obtenidos en el trabajo de campo de la muestra de estudios.

**Tabla 01**

Base de datos obtenidos en el trabajo de campo sobre Declaratoria de Fábrica y Tráfico Jurídico Inmobiliario en Propietarios de Predios Urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2011-2014.

N°	DecFab	Ubic	Est	Pis	Res	Conoc	Ofer	Raz	Trans	Val	Crit	Prec	Conf	Est	Mot
			Pred	Cons	Obr	Dec	Inm	Dec	Pred	Real	Val	Ven	Prec	Act	Com
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1



5	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	1
6	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	1
7	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	1
8	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	2
9	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	2	1	2	2
10	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	2	1	2	2
11	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	1	2	2
12	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	1	2	2
13	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
14	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
15	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
16	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
17	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
18	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
19	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
20	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
21	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
22	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
23	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	3	2	2	2
24	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	3	2	2	2
25	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	3	2	2	2
26	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	3	2	2	2

27	1	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	3	2	2	2
28	1	1	2	1	1	2	3	2	2	2	1	3	2	2	2
29	1	1	2	1	1	2	3	2	2	2	1	3	2	2	2
30	2	1	2	1	1	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
31	2	1	2	1	1	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
32	2	1	2	1	1	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
33	2	1	2	1	1	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
34	2	1	2	1	1	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
35	2	1	2	1	2	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
36	2	1	2	1	2	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
37	2	1	3	1	2	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
38	2	1	3	1	2	2	4	2	2	2	1	4	2	2	2
39	2	1	3	1	2	2	4	2	2	2	1	4	2	3	2
40	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
41	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
42	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
43	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
44	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
45	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
46	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
47	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
48	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2

49	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
50	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
51	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
52	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
53	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
54	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
55	2	1	3	1	2	2	4	3	3	2	1	4	2	3	2
56	2	1	3	1	2	2	5	3	3	2	1	4	2	3	2
57	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
58	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
59	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
60	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
61	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
62	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
63	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
64	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
65	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
66	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
67	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
68	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
69	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
70	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2

71	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
72	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
73	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
74	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
75	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
76	2	1	3	1	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
77	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
78	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
79	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
80	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
81	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
82	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
83	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
84	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
85	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
86	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
87	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
88	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
89	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
90	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
91	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
92	2	1	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2

93	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
94	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
95	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
96	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
97	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
98	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
99	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
100	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
101	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
102	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
103	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
104	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
105	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
106	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
107	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
108	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
109	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
110	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
111	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
112	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
113	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	4	2	3	2
114	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	5	2	3	2

115	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	5	2	3	2
116	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	5	2	3	2
117	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	5	2	3	2
118	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	5	2	3	2
119	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	5	2	3	2
120	2	2	3	2	2	2	5	3	4	2	1	5	2	3	2
121	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
122	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
123	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
124	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
125	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
126	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
127	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
128	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
129	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
130	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
131	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
132	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
133	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
134	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
135	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
136	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2

137	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
138	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
139	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
140	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
141	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
142	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
143	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
144	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
145	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
146	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
147	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
148	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
149	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
150	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
151	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
152	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
153	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
154	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
155	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
156	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
157	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
158	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2

159	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
160	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
161	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
162	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
163	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
164	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	2	3	2
165	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
166	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
167	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
168	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
169	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
170	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
171	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
172	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
173	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
174	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
175	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
176	2	2	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
177	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
178	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
179	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
180	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2



181	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	1	5	3	3	2
182	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
183	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
184	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
185	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
186	2	3	3	2	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
187	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
188	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
189	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
190	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
191	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
192	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
193	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
194	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
195	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
196	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
197	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
198	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
199	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	2	5	3	3	2
200	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
201	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
202	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2

203	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
204	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
205	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
206	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
207	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
208	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
209	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
210	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
211	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	2
212	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
213	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
214	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
215	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
216	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
217	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
218	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
219	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
220	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
221	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
222	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
223	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
224	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3

225	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
226	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
227	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
228	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	3	5	3	3	3
229	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
230	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
231	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
232	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
233	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
234	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
235	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
236	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
237	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
238	2	3	3	3	2	2	6	3	4	2	4	5	3	3	3
239	2	3	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	3
240	2	3	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	3
241	2	4	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	3
242	2	4	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	3
243	2	4	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	4
244	2	4	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	4
245	2	4	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	4
246	2	4	3	4	2	3	6	3	4	2	4	5	3	3	4

247	2	4	3	4	3	3	6	3	4	2	4	5	3	3	4
248	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	3	4
249	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	3	4
250	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
251	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
252	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
253	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
254	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
255	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
256	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
257	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
258	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
259	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	5	3	4	4
260	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	6	3	4	4
261	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	6	3	4	4
262	2	4	3	4	3	3	6	4	4	2	4	6	3	4	4

Fuente: Registro Auxiliar del investigador.

## LEYENDA: CODIFICACIÓN DE ÍTEMES SEGÚN BASE DE DATOS

Ítemes	Codificación		
	Alternativa	Codificación	Descripción
Declaración fábrica ( <b>DecFab</b> )	SI	1	Declaratoria de fábrica inscrita
	NO	2	Declaratoria de fábrica no inscrita
Ubicación ( <b>Ubic</b> )	Chaupimarca	1	Predios ubicados en Chaupimarca
	Columna Pasco	2	Predios ubicados en Columna Pasco
	Ayapoto	3	Predios ubicados en Ayapoto
	Otros	4	Predios ubicados en otros lugares
Estado/ predio ( <b>EstPred</b> )	Terreno	1	Estado del predio es un terreno
	Const. Material Rustico	2	Estado del predio es una construcción rústica
	Const. Material Noble	3	Estado del predio es una construcción Noble
Pisos Construidos ( <b>Pis Cons</b> )	1 piso	1	Casa de 1 piso
	2 pisos	2	Casa de 2 pisos
	3 pisos	3	Casa de 3 pisos
	Más de 3 pisos	4	Casa de más de 3 pisos
Responsable Obra ( <b>Res Obr</b> )	El mismo propietario	1	El responsable de la obra es el mismo propietario
	Un albañil sin supervisión técnica	2	El responsable de la obra es el albañil sin supervisión técnica
	Un albañil con supervisión	3	El responsable de la obra es el albañil

	técnica		con supervisión técnica
Conocimiento Declaratoria (ConocDec)	Alto	1	Nivel de conocimiento de la declaratoria alto
	Medio	2	Nivel de conocimiento de la declaratoria medio
	Bajo	3	Nivel de conocimiento de la declaratoria bajo
Oferta Inmobiliaria (OferInm)	Oferta fabulosa con inscripción de fábrica	1	Oferta inmobiliaria fabulosa con inscripción de fábrica
	Oferta moderada con inscripción de fábrica	2	Oferta inmobiliaria moderada con inscripción de fábrica
	Oferta devaluada con inscripción de fábrica		Oferta inmobiliaria devaluada con inscripción de fábrica
	Oferta fabulosa sin inscripción de fábrica	4	Oferta inmobiliaria fabulosa sin inscripción de fábrica
	Oferta moderada sin inscripción de fábrica	5	Oferta inmobiliaria moderada sin inscripción de fábrica
	Oferta devaluada sin inscripción de fábrica	6	Oferta inmobiliaria devaluada sin inscripción de fábrica
Razones / declaratoria (RazDec)	El trámite es muy costoso	1	El trámite es muy costoso para inscribir
	Falta de tiempo para inscribir	2	Falta de tiempo para inscribir
	Desconocimiento de las ventajas de tener inscrito	3	Desconocimiento de las ventajas de tener inscrito
	Otros	4	Otros argumentos
Transferencia	Un familiar cercano	1	La transferencia fue a un familiar

predio (TransPred)			cercano
	Un tercero	2	La transferencia fue a un tercero
	Una empresa particular	3	La transferencia fue a una empresa particular
	Volcán Compañía Minera S.A.	4	La transferencia fue a la Volcán Compañía Minera S.A.
Valor real (Val Real)	Conoce	1	Conoce el valor real del predio
	Desconoce	2	Desconoce el valor real del predio
Criterio valorización (Crit Val)	Autoavaluo	1	El autoavaluo como Criterio de valorización del predio para la transferencia
	Cálculo de construcción	2	El cálculo de construcción como Criterio de valorización del predio para la transferencia
	Declaratoria de fábrica	3	La declaratoria de fábrica como Criterio de valorización del predio para la transferencia
	Acuerdo de parte	4	El acuerdo de parte como Criterio de valorización del predio para la transferencia
Precio venta (Prec Ven)	20,000 a 50,000 con declaratoria de fabrica	1	Precio de venta 20,000 a 50,000 con declaratoria de fabrica
	50,000 a 100,000 con declaratoria de fabrica	2	Precio de venta 50,000 a 100,000 con declaratoria de fabrica
	Más de 100,000 con declaratoria de fabrica	3	Precio de venta Más de 100,000 con declaratoria de fabrica

	20,000 a 50,000 sin declaratoria de fabrica	4	Precio de venta 20,000 a 50,000 sin declaratoria de fabrica
	50,000 a 100,000 sin declaratoria de fabrica	5	Precio de venta 50,000 a 100,000 sin declaratoria de fabrica
	Más de 100,000 sin declaratoria de fabrica	6	Precio de venta Más de 100,000 sin declaratoria de fabrica
Conformidad precio (ConfPrec)	Conforme	1	Quedó conforme con el precio de venta
	Disconforme	2	Quedó disconforme con el precio de venta
	Medianamente conforme	3	Quedó medianamente conforme con el precio de venta
Estado actual (EstAct)	Habitable	1	El predio se encuentra habitable
	No habitable	2	El predio se encuentra no habitable
	Derruido	3	El predio se encuentra derruido
	Desconoce	4	Desconoce el estado actual del predio
Motivo compra (MotCom)	Para habitar	1	Se transfirió para habitar
	Para expansión minera	2	Se transfirió para expansión minera
	Para comercio	3	Se transfirió para comercio
	Otros	4	Se transfirió para otros fines

Fuente Tabla N° 01

***Resultados de la Encuesta sobre Declaratoria de fábrica***



**Tabla N°02**

Predominancia de Declaratoria de Fabrica de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011- 2014.

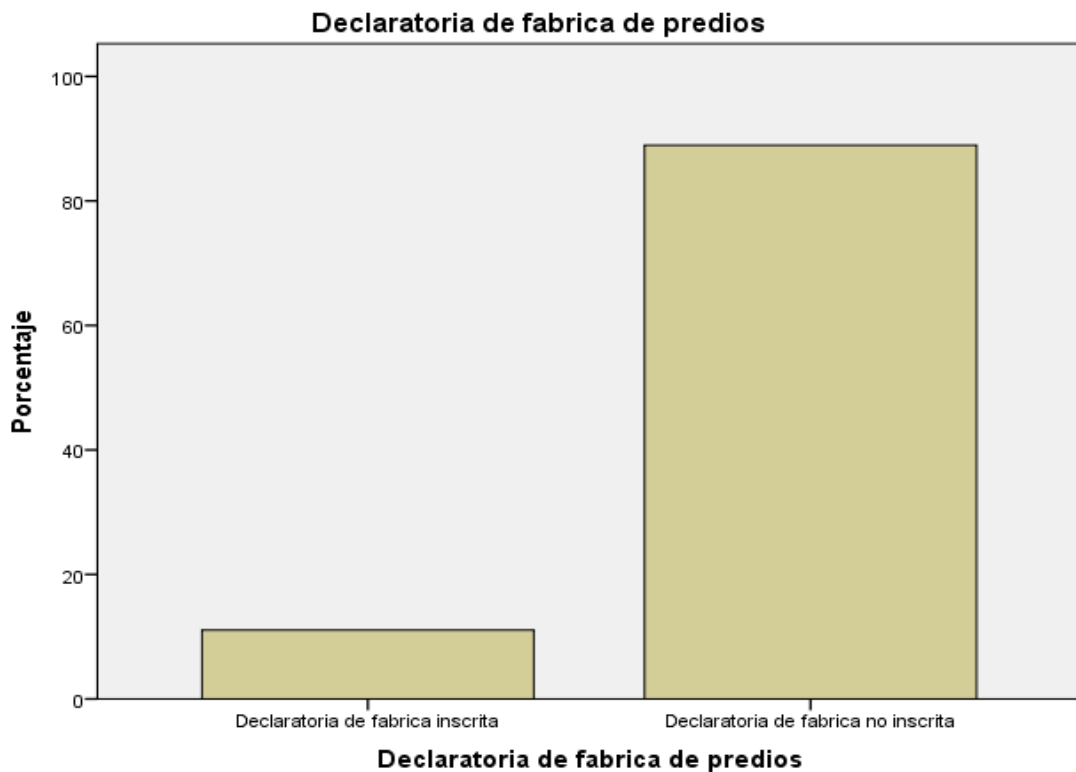
		Frecuencia	Porcentaje
Válidos	Declaratoria de fábrica inscrita	29	11,1
	Declaratoria de fábrica no inscrita	233	88,9
	Total	262	100,0

Fuente: Tabla N°01

**Interpretación:** Se observa en la tabla, que 233 propietarios de predios, que representa 88,9% representando el mayor porcentaje del total de la muestra evidencian que no tienen inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad.

### Gráfico N°1

Gráfico de barras para observar la predominancia de Declaratoria de Fábrica de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007- 2011.



Fuente: Tabla N°02

**Interpretación:** Se observa que la barra que representa a los propietarios que no tiene inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad, se sobrepone significativamente respecto a la que sí tienen inscritas.

**Resultados de la Encuesta sobre tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos, en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011 – 2014.**

**Tabla N°03**

- Predominancia del tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos, en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011 – 2014.

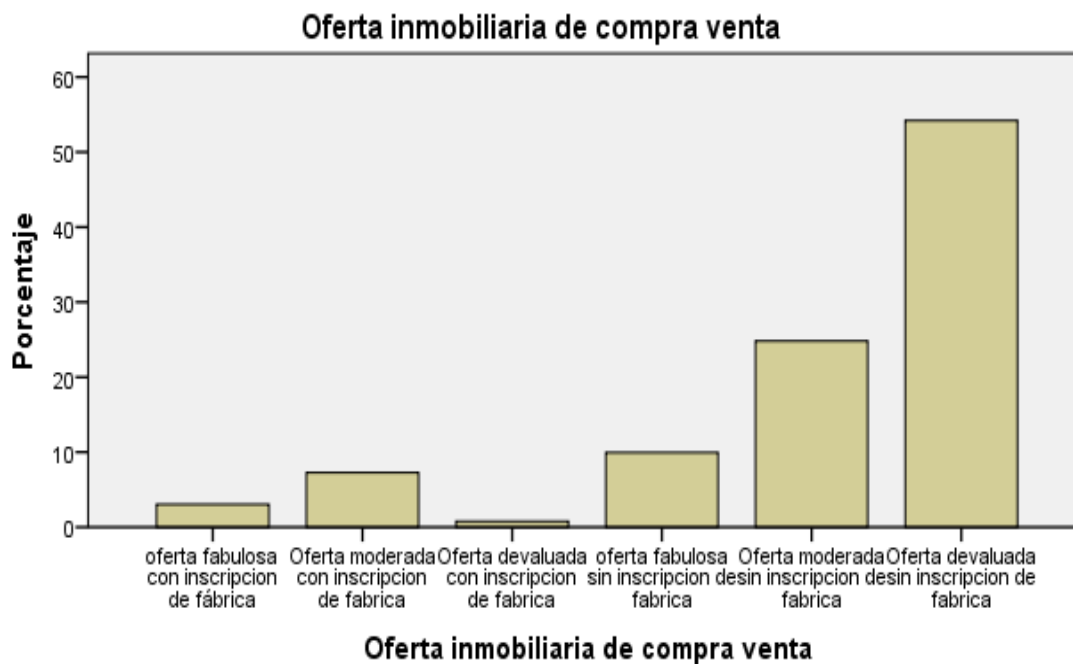
		Frecuencia	Porcentaje
Válidos	oferta fabulosa con inscripción de fábrica	8	3,1
	Oferta moderada con inscripción de fabrica	19	7,3
	Oferta devaluada con inscripción de fabrica	2	,8
	oferta fabulosa sin inscripción de fabrica	26	9,9
	Oferta moderada sin inscripción de fabrica	65	24,8
	Oferta devaluada sin inscripción de fabrica	142	54,2
	Total	262	100,0

Fuente: Tabla N°01

**Interpretación:** Se observa en la tabla, que 142 propietarios de predios, que representa 54,2%% representando el mayor porcentaje del total de la muestra evidencian que tuvieron un oferta inmobiliaria devaluada por no tener inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad.

## Gráfico N°2

Gráfico de barras para observar la predominancia de tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011- 2014.



Fuente: Tabla N°03

**Interpretación:** Se observa que la barra que representa a los propietarios que tuvieron oferta inmobiliaria devaluada por no tener inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad, se sobrepone significativamente respecto a las demás significativamente.

*Tabla de contingencia para prueba de hipótesis*

**Tabla N°04**

Tabla de contingencia de Declaratoria de Fábrica y Tráfico Jurídico Inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011- 2014.

Tabla de contingencia Declaratoria de fábrica de predios * Oferta inmobiliaria de compra venta							
Declaratoria de fábrica de predios	Oferta inmobiliaria de compra venta						Total
	Oferta fabulosa con inscripción de fábrica	Oferta moderada con inscripción de fabrica	Oferta devaluada con inscripción de fabrica	Oferta fabulosa sin inscripción de fabrica	Oferta moderada sin inscripción de fabrica	Oferta devaluada sin inscripción de fabrica	
Declaratoria de fábrica inscrita	8 3,1%	19 7,3%	2 0,8%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	29 11,1%
Declaratoria de fábrica no inscrita	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	26 9,9%	65 24,8%	142 54,2%	233 88,9%
Total	8 3,1%	19 7,3%	2 0,8%	26 9,9%	65 24,8%	142 54,2%	262 100,00%

Fuente: Tabla N°01

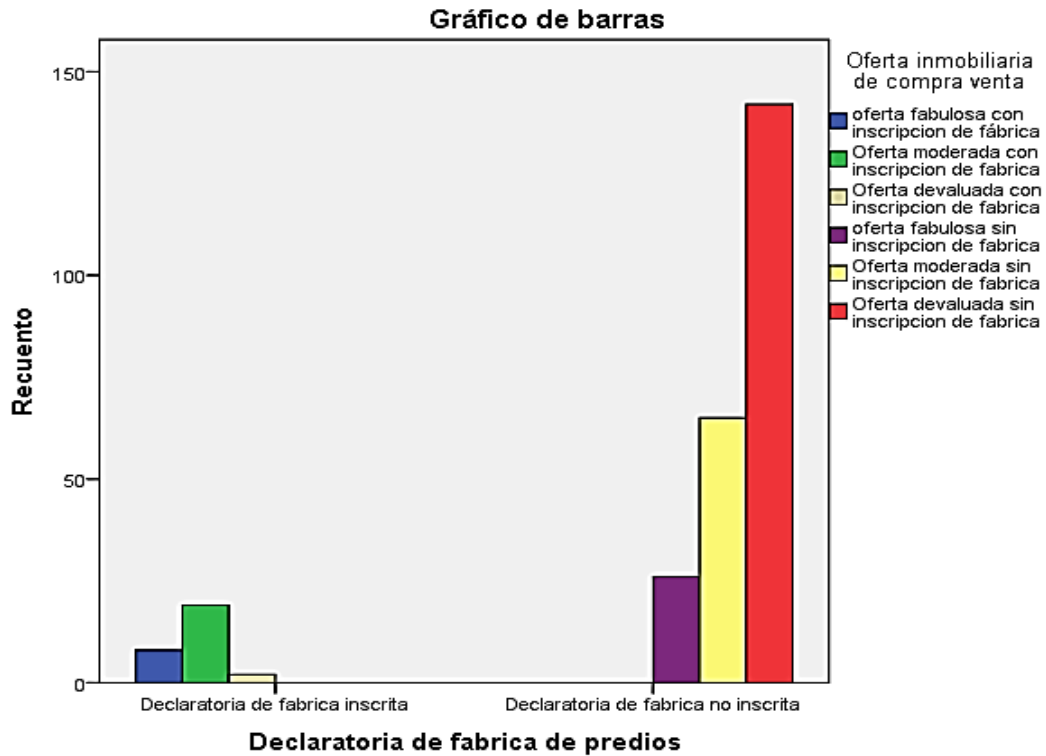
**Interpretación:** el 54,2% de los propietarios de predios que no tiene inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad tuvieron finalmente una oferta inmobiliaria devaluada al momento de transferir su propiedad frente a un 3,1% de propietarios de predios que sí tienen inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad y

tuvieron finalmente una oferta inmobiliaria fabulosa al momento de transferir su propiedad.

**Gráfico de barras de asociación entre la declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007- 2011.**

### Gráfico N°3

Gráfico de barras para observar la relación entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007- 2011.



**Interpretación:** Se observa que la barra de color rojo que representa a los propietarios cuya declaratoria de fábrica de su propiedad no está inscrita y que a su vez tuvieron oferta inmobiliaria devaluada de su propiedad al momento de transferirlo, se sobrepone significativamente respecto a la barra de color azul que representa a los propietarios cuya declaratoria de fábrica de su propiedad sí está inscrita y que a su vez tuvieron oferta inmobiliaria de su propiedad al momento de transferirlo.

#### 4.3. Prueba de Hipótesis

Primero: Formulación de Hipótesis

Ho: No existe relación alguna entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011- 2014.

H1: Existe relación significativa entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011- 2014.

Segundo: Determinación del nivel de significación y grados de libertad.

$$\alpha = 0,05$$

$$gl = (F-1)(C-1) \quad 6-1 = 5 \quad 2-1 = 1 \quad 5 \times 1 = 5gl$$

$$X^2_{Tabla} = 11,070$$

Tercero: Elección de la prueba estadística.

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

Con el paquete estadístico SPSS se tiene el siguiente resultado: En la siguiente tabla se observa el resultado final de la prueba de hipótesis.



### Tabla N°05

Resultados de la Prueba de Hipótesis respecto a la Relación entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2007- 2011.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	262,000 <sup>a</sup>	5	,000
Razón de verosimilitudes	182,325	5	,000
N de casos válidos	262		

Fuente: Tabla N°04

Cuarto: Comparar el valor calculado de  $X^2$  con el valor de la  $X^2_{Tabla}$

Se tiene que el valor calculado de la  $X^2 = 262,00$  mayor que el valor de la  $X^2_{Tabla} = 11,070$ , en consecuencia se rechaza la  $H_0$ , que afirma que entre declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos en una muestra de propietarios de la ciudad de Cerro de Pasco 2011- 2014 no existe relación alguna.

Quinto: Calcular el coeficiente de contingencia o grado de asociación entre las variables expuestas.

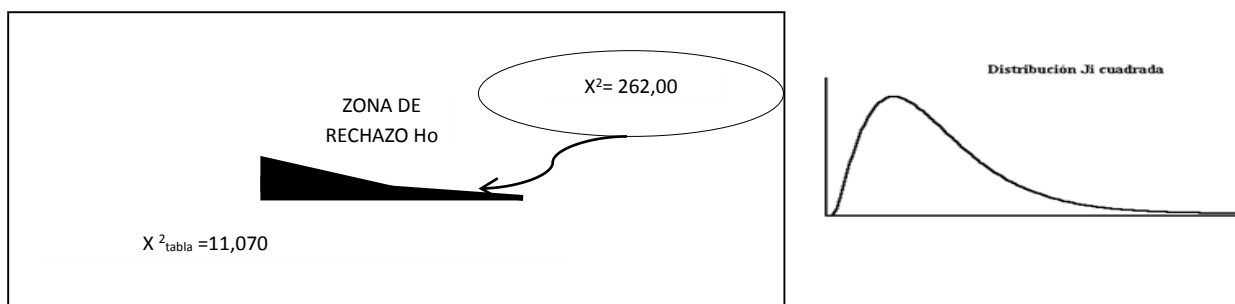
$$C = \sqrt{\frac{\chi^2}{\chi^2 + n}}$$

$$C=0,71$$

Sexto: Gráfico de campana de Gauss

#### Gráfico N°4

Gráfico de campana de Gauss para observar el resultado de la  $X^2$  calculado recayendo en la zona de rechazo



Fuente: Tabla N°06

**Interpretación:** Se observa que el resultado de la  $X^2 = 262,00$  cae en la zona de rechazo de la  $H_0$  que está sombreada en la campana de Gauss, en consecuencia con un nivel de significación  $\alpha = 0,05$  y con 5gl., se rechaza la  $H_0$ , que afirma que entre las variables Declaratoria de fábrica de predios y tráfico jurídico inmobiliario no existe relación alguna, son independientes uno del otro. El grado de asociación entre dichas variables es igual  $C = 0,71$ , existiendo un grado de asociación significativa entre ambas variables.

De acuerdo con los resultados obtenidos, en las encuestas aplicadas a los propietarios de predios urbanos de Cerro de Pasco; podemos decir que existe una mínima cantidad de predios inscritos con declaratoria de fábrica, y el nivel de injusticia en el tráfico jurídico inmobiliario es alto. Podemos demostrar a través de los resultados obtenidos de la pregunta N° 6 formulado a los propietarios de predios urbanos. Además son corroborados por lo siguiente:

- Un promedio del 89% de los propietarios de predios urbanos de Cerro de Pasco, no han realizado la inscripción de la declaratoria de fábrica.
- Consideran también que la razón por la cual no la hicieron fue por desconocimiento, 208 de los 262 propietarios de predios.

- Otra respuesta que corrobora, es la pregunta numero N° 5, 212 de 262 propietarios, manifiestan que tienen un nivel de conocimiento bajo respecto la declaratoria de fábrica.
- En la pregunta N° 4 el 81% de los propietarios manifiestan haber realizado la construcción de sus vivienda mediante un tercero no profesional o maestro de obra.
- En las preguntas sobre el nivel de injusticia cabe destacar que la respuesta a la pregunta N° 11, el 91% de los propietarios de predios desconocían el valor real de su predio al momento de realizar la venta.
- Igualmente a la pregunta N° 9 la mayoría de los propietarios respondieron que creen recibieron una oferta devaluada con relación al valor real de su predio. Estos resultados determinan que la hipótesis planteada está probada. Por consiguiente se sugiere que los propietarios de predios, se informen mejor sobre los criterios a tomar en cuenta para realizar una valuación real de su predio y asimismo sobre el trámite y posterior inscripción de la declaratoria de fábrica, que les permita obtener una mayor y mejor contraprestación en la compraventa, para aminorar el alto nivel de injusticia que se da en el tráfico jurídico inmobiliario.

#### **4.4.- Discusión de Resultados**

De acuerdo a los resultados parciales de la investigación que contrastan las hipótesis secundarias se tiene, por un lado respecto a los resultados predominantes sobre declaratoria de fábrica se observa en la tabla N° 02, que 233 propietarios de predios, que representa 88,9% el mayor porcentaje del total de la muestra evidencian que no tienen inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad, en los Registros Públicos, en tanto que sólo 29 propietarios que

representa el 11,1 sí tienen inscrita la declaratoria de fábrica debidamente ante los Registros Públicos. Según; Arévalo L. y otro, la declaratoria de fábrica “es el documento que contiene la descripción valorizada de una edificación realizada sobre un terreno; puede estar referida también a la ampliación del área construida de una edificación ya existente o a la variación de sus estructuras. En la declaratoria de fábrica se detalla la distribución de los ambientes construidos, de indica el área construida y el valor de la construcción efectuada”.<sup>27</sup>

Respecto a los resultados predominantes sobre tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos, se tiene en la tabla N° 03, que 142 propietarios de predios, que representa 54,2%% el mayor porcentaje del total de la muestra evidencian que tuvieron un oferta inmobiliaria devaluada a la hora de transferir su bien, por no tener inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad. Mientras que sólo 8 propietarios que representa el 3,1% del total de la muestra tuvieron oferta inmobiliaria fabulosa a la hora de transferir su bien, la razón es que estos propietarios tomaron las medidas necesarias para inscribir la declaratoria de fábrica de sus predios.

Conforme se evidencian los resultados, podemos advertir respecto a la hipótesis general, que existe una correlación significativa entre las variables de estudio, declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Pasco, esto se puede apreciar en la tabla N°04 en donde el resultado es; el 54,2% de los propietarios de predios que no tiene inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad tuvieron finalmente una oferta inmobiliaria devaluada al momento de transferir su propiedad frente a un 3,1% de propietarios de predios que sí tienen inscrita la declaratoria de fábrica de su propiedad y

---

<sup>27</sup>AREVALO LEON, Julio y VASQUEZ VILLAR, Jaime. *Ibíd.* Pág.367.

tuvieron finalmente una oferta inmobiliaria fabulosa al momento de transferir su propiedad. Por tanto queda establecido claramente que el los propietarios de predios urbanos que no tuvieron inscrita la declaratoria de fábrica de su bien tuvieron una oferta inmobiliaria devaluada, mientras que aquellos propietarios que tuvieron inscrita la declaratoria de fábrica de su bien, tuvieron una oferta inmobiliaria fabulosa a la hora de transferir su propiedad.

Para un nivel de significación  $\alpha=0,05$  con 5 grados de libertad, los valores de la Ji cuadrada son:  $\chi^2_{\text{calculado}}=262,00$  mayor significativamente respecto a la  $\chi^2_{\text{crítica}}=11,070$  con la que quedó rechazado la hipótesis nula que afirma que entre la declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2007-2011 no existe relación alguna, con un coeficiente de contingencia  $c = 0,71$ . En consecuencia al rechazarse la hipótesis nula  $H_0$ , se confirma la hipótesis alternativa que afirma que entre las variables; declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, 2011-2014 existe un grados de correlación significativa.

Con respecto a la situación de la inscripción de la declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario consideramos que dentro de la lógica del propio sistema, debemos indicar que en tanto tal supuesto se presenta como una paradoja sistémica, la solución de la misma no podría estar enmarcada dentro del propio sistema, es decir, la solución a tal controversia debe exceder los límites del propio sistema. En función a lo anterior, presentaremos formas viables de analizar el citado supuesto, con miras a postular una respuesta al problema generado con respecto a su tratamiento.

Como podemos apreciar, en cada una de las aproximaciones conceptuales al tema de la ponderación, los autores remarcan la existencia de una relación dinámica con respecto a la valorización adecuada o precio real del bien al que se haga alusión y que se presenten en conflicto. Tal situación, se condice a su vez con lo planteada, en la parte de la fenomenología del valor y en el criterio planteado respecto al valor real otorgado en la Declaratoria de fábrica, en las cuales indicamos que respecto a todos los criterios de valuación de un predio edificado, el mismo tendría un mayor y más adecuado al momento de disponer de el. Es decir, conforme al juicio de valor que emiten los propietarios de predios sobre si su compraventa fue justa o injusta es decir ***“instituir entre los dos principios en conflicto una jerarquía axiológica móvil”***.

Ahora, al hablar de jerarquía axiológica móvil nos referimos a que es preferible que la inscripción sea obligatoria y asegurar un tráfico jurídico inmobiliario más justo, que atenernos a que el mismo sea injusto producto de que su inscripción sea facultativa.

### **Aporte científico de la investigación**

Si bien se conoce que la declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos favorece a los propietarios de predios urbanos para calcular la valoración real de sus predios a la hora de transferirlo a un tercero, lo que hace falta es que la mayoría de propietarios de predios urbanos conozcan las ventajas de tener inscrita la declaratoria de fábrica para calcular la valoración real de sus predios urbanos a la hora de transferirlos a terceros.

La interacción de estas dos variables podría explicar en los propietarios de predios el tráfico jurídico inmobiliario injusto de parte de los compradores que en

la mayoría de los casos es en nuestra investigación la empresa minera Volcán S.A.

Por cuanto es necesario en el plano sociológico generar una movilización, hacia la toma de conciencia de la herramientas jurídicas que garantiza la seguridad jurídica y el tráfico jurídico justo de acuerdo a la oferta y demanda sobre ese rubro, en salvaguarda de los propietarios que aún tienen en su propiedad su predio urbano y que pueden ser transferidos en su oportunidad de manera legal y justa.

En ese sentido, es fundamental el estudio de la inscripción de la declaratoria de fábrica con relación al tráfico jurídico inmobiliario, pues enlaza dos institutos jurídicos que si bien a simple vista no tienen relación alguna respecto a su formalización y perfeccionamiento; determinan juntas, referente al precio o contraprestación obtenida por un predio, algo que el derecho busca a menudo, y es la justicia social, dentro de un estado de derecho democrático; y, que referente a la investigación realizada no se ha obtenido; el presente trabajo aporta mucho en cuanto porque la declaratoria de fábrica debería ser su inscripción no un acto facultativo sino más bien obligatorio, para asegurar un tráfico jurídico inmobiliario (compraventa) más adecuado respecto a uno de los elementos esenciales (el precio) y no se den demasiados desbalances patrimoniales ni axiológicos.

## CONCLUSIONES

- En la ciudad de Cerro de Pasco, existen una mínima cantidad de inscripción de declaratoria de fábrica en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pasco, producto del alto grado de desconocimiento por parte de sus propietarios, lo que determina su no inscripción.
- Existe inseguridad jurídica respecto a la no inscripción de declaratoria de fábrica, lo que deriva en el alto índice de injusticia respecto al precio real en el tráfico jurídico inmobiliario (compraventa) en la ciudad de Cerro de Pasco.
- Se concluye, que los predios sin o con inscripción de declaratoria de fábrica, una vez perfeccionado el tráfico jurídico inmobiliario, la parte compradora (Volcán Compañía Minera S.A.A), adquirió dicho predios con fines de expansión minera., los cuales en la actualidad se encuentran derruidos o en estado no habitables.
- En tanto la sociedad civil (propietarios) de los predios de la ciudad de Cerro de Pasco, tengan conocimiento sobre las ventajas de la inscripción de la declaratoria de fábrica, realizaría el trámite de la declaratoria de fábrica ante las Municipalidades respectivas y su posterior inscripción ante el Registro de Propiedad Inmueble, por cuanto todos ellos, obtendrían una mayor valorización al momento de disponer o poner en tráfico jurídico inmobiliario.



## RECOMENDACIONES

- Se sugiere a los propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, realizar la inscripción de la declaratoria de fábrica en el registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Pasco, para obtener una mejor y adecuada valuación de su predio.
- Que se informen sobre los diversos criterios de valuación de un predio antes de realizar el contrato de compraventa, de esta forma tendrán una mayor certeza sobre el valor real del predio al momento de dicho acto, lo que asegurara que la contraprestación se más justa y adecuada.
- Se recomienda concientizarse y sensibilizarse con su ciudad al momento de poner en tráfico jurídico inmobiliario, a fin de evitar la depredación de una ciudad con tradición e historia, por parte de empresas transnacionales de basto poderío económico que solo tienen como fin la expansión minera para lucro particular, en cambio realizarlo con terceros para fines de comercio o de habitarlos.
- En tanto a la sociedad civil (propietarios de los predios de la ciudad de Cerro de Pasco), se informen sobre las ventajas de la inscripción de la declaratoria de fábrica, para realizar trámite ante las Municipalidades respectivas y su posterior inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, pues de este modo, obtendrían una mayor valorización si desean disponer o poner en tráfico jurídico inmobiliario.

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Álvarez, J. Derecho Inmobiliario Registral, 3a edición, Pamplona- España: José Álvarez Caperochipi editor; 2010.
- 2.- Arévalo, J., Vásquez, J. Derecho Registral Inmobiliario, 1a ed, Lima; Editores Forenses: 1998.
- 3.- Arias-Schreiber M. Exegesis del código civil peruano de1984 (Tomo II). 3a ed. Lima: Gaceta Jurídica; 2000.
- 4.- Cabanellas, G. Diccionario Enciclopédico del Derecho Usual (Tomo IV), 28 ed, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L; 2003. Obligación p. 282.
- 5.- Cabrera, E. El procedimiento registral en el Peru, 1a ed, Lima; Palestra Editores; 2000.
- 6.- Castillo M. Tratado de la venta (Tomo I). 1a ed. Lima: Fondo Editorial de Pontificia Universidad Católica del Perú; 2000.
- 7.- De la Puente y L, M. Estudios sobre el contrato de compraventa, 1a ed, Lima; Gaceta Jurídica; 1999.
- 8.- Delgado, A, et al. Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, s. ed, Lima; Palestra. Editores; 2000.
- 9.- García, JM. La Función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario(Madrid-España), Revista Crítica Inmobiliario. Ago. 1995;91(126).
- 10.- Gonzales G. Derecho Registral y Notarial (Tomo I) Derecho Registral. 3a ed. Lima; Jurista Editores; 2012.

- 11.- Gonzales, G. Introducción al Derecho Registral y Notarial, 2a ed, Lima; Jurista Editores; 2008.
- 13.- Guevara, R. Derecho Registral, 1a. ed. Lima; Gráficos Ojeda; 1985.
- 14.- Guevara, R. Derecho Registral - Registro de la Propiedad Inmueble y Registro de Bienes Muebles (Tomo III), ed 1996, Lima; Distribución a Nivel Nacional; 1996.
- 15.- Moisset, L. La Publicidad Registral, 4a ed, Lima; Palestra Editores; 2004,
- 16.- Morales, J. Temas de Derecho Registral (Tomo I) 1a ed, Lima; Grafica Horizonte S.A.; 1999.
- 17.- Muro, M. Compendio de Legislación Registral y Notarial, s. ed, Lima; Gaceta Jurídica; 1998.
- 18.- Palacio G. Manual de Derecho Civil (Tomo II) vol. 1. 2a ed. Lima: Gaceta jurídica; 1987.
- 19.- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Texto único ordenado del Reglamento General de los Registro Públicos. Lima: 2012.
- 20.- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios. Lima: 2013.
- 21.- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. El derecho registral. 1a ed. Lima; Gaceta Jurídica; 2005.22.- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Compendio de precedentes de observancia obligatoria vol. I-II. 1a ed. Lima; Escuela de Capacitación Registral-SUNARP; 2008.

# ANEXOS

Anexo 01: **MATRIZ DE CONSISTENCIA**  
**TESIS TITULADO: "INSCRIPCION DE DECLARATORIA DE FÁBRICA Y TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN PROPIETARIOS DE PREDIOS URBANOS DE LA CIUDAD ANTIGUA DE CERRO DE PASCO, 2011-2014"**

Bachiller: Nilo Kenji, ALEX AVILA

<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVO</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
<p><b><u>PROBLEMA GENERAL.</u></b></p> <p>¿Qué relación existe entre la inscripción de declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco en los años 2011-2014?</p> <p><b>Problemas específicos</b></p> <p>¿Cuál es la cantidad de inscripción de declaratoria de fábrica, por sus propietarios en los Registros Públicos de Cerro de Pasco, en el período 2011-2014?</p> <p>¿Cuál es el índice de injusticia en el tráfico jurídico inmobiliario de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, en el período de 2011-2014?</p>	<p><b><u>OBJETIVO GENERAL.</u></b></p> <p><b>Objetivo General</b></p> <p>Establecer el grado de correlación que existe entre la escasa inscripción de fábrica de predios y el tráfico jurídico inmobiliario injusto en propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco 2011-2014.</p> <p><b>Objetivos Específicos.</b></p> <p>1.-Establecer la cantidad de inscripción de declaratoria de fábrica, por sus propietarios en los Registros Públicos de Cerro de Pasco, en el período 2011-2014.</p> <p>2.-Establecer el índice de injusticia en el tráfico jurídico inmobiliario de los propietarios de predios urbanos de la ciudad de Cerro de Pasco, en el período de 2011-2014.</p>	<p><b><u>HIPOTESIS GENERAL</u></b></p> <p>Existe un grado de correlación positiva entre la inscripción de fábrica de predios y el tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad antigua de Cerro de Pasco 2011-2014.</p> <p><b>Hipótesis específicas</b></p> <p>1.- La cantidad de inscripción de predios con declaratoria de fábrica, por sus propietarios en los Registros Públicos de Cerro de Pasco es mínimo, en el período 2011-2014.</p> <p>2.-El índice de injusticia en el tráfico jurídico inmobiliario de los propietarios de predios de la ciudad de cerro de Pasco, período 2011-2014 es alta.</p>	<p><b>Variable Independiente:</b></p> <p>Inscripción de Declaración de Fabrica.</p> <p><b>Variable Dependiente:</b></p> <p>Tráfico Jurídico Inmobiliario.</p> <p><b>Variable Independiente:</b> Nivel Socio Económico.</p>	<p>-Predio</p> <p>-Memoria Descriptiva</p> <p>-E.T. Valor.</p> <p>-Contrato Compra Venta.</p> <p>-Contrato Hipoteca.</p> <p>-Contrato Anticresis.</p> <p>-N. Alto.</p> <p>-N. Medio.</p> <p>-N. Bajo.</p>	<p><b>Tipo de Investigación:</b> básica</p> <p><b>Diseño de Investigación:</b> Descriptivo correlacional</p> <p><b>Población:</b> Está representado por un total de 416 propietarios entre los años 2011 y 2014</p> <p><b>Muestra:</b> estará representado por 262 predios del distrito de Chaupimarca-Pasco, periodos 2011-2014</p> <p><b>Método de Investigación:</b> es de corte transversal, descriptivo</p> <p><b>Técnicas de Recolección de datos:</b> -Encuestas</p> <p><b>Instrumentos de Recolección de Datos:</b> La entrevista</p>

## ANEXO 2 (Encuesta)

**DATOS DEL ENTREVISTADOR:**

**NOMBRE DEL REPRESENTANTE:**

**FECHA DE APLICACION:** CERRO DE PASCO, 2018

**No. DE CUESTIONARIO:** \_\_\_\_\_

---

### **OBJETIVO DEL CUESTIONARIO:**

CON LA APLICACIÓN DEL PRESENTE SE PRETENDE CONOCER EL NIVEL DE INSCRIPCIÓN DE DECLARATORIA DE FABRICA DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS DE LA CIUDAD DE CERRO DE PASCO. ASI COMO EL GRADO DE INJUSTICIA DEL TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO.

---

### **INSTRUCCIONES:**

LEA Y ANALICE CUIDADOSAMENTE LAS SIGUIENTES CUESTIONES Y CONTESTE DE LA FORMA MÁS HONESTA POSIBLE A CADA UNA DE ELLAS.

---

1-¿Cuál es el lugar de ubicación de su predio?

- a) Pueblo Tradicional Chaupimarca      b) Columna Pasco  
c) Ayapoto                                      d) Otro

2-¿Cuál es el estado de edificación del predio?

- a) Terreno                                      b) Rustico  
c) Material Noble

3-¿Respecto a la pregunta anterior si en caso tuviera edificación alguna, cuantos pisos tiene?

- a) Uno
- b) Dos
- c) Tres
- d) Mas de tres

4-¿En caso de tener edificación sobre su predio, la construcción la realizó?

- a) De manera personal (mi familia me ayudo).
- b) Mediante un Tercero no profesional (albañil o maestro de obra).
- c) Con la supervisión de un Profesional (Ingeniero o Arquitecto).

5-¿Cuál es su nivel de conocimiento sobre la declaratoria de fábrica?

- a) Alto (conozco sobre la declaratoria de fábrica o edificación)
- b) Bajo (no conozco sobre la declaratoria de fábrica o edificación)
- c) Medio (solo he escuchado sobre la declaratoria de fábrica o edificación)

6-¿En su caso su predio tiene inscrita la declaratoria de fabrica en Registros Públicos?

( ) Si ( ) No.

7-¿En caso de no haber inscrito la declaratoria de fábrica, Por qué razón no la hizo?

8-Sobre la compraventa, ¿Con quién realizó el contrato de compraventa?

- a) Familiar
- b) Tercero (Otra persona)
- c) Empresa (Persona jurídica)
- d) Volcán Compañía Minera S.A.

9-¿La oferta económica que recibió previa a la venta fue?

- a) Oferta fabulosa con respecto a su precio real
- b) Oferta adecuada con respecto a su precio real
- c) Oferta devaluada con respecto a su precio real

10-¿En su caso conocía el valor real de su predio, previa a la venta?

- a) Conocía
- b) Desconocía

11-¿Qué criterio tuvo en cuenta para valorizar su bien inmueble al momento de la venta?

- a) Autoevaluó
- b) Cálculo de la Construcción
- c) Declaratoria de fábrica
- d) Acuerdo de parte

12-¿Cuál fue el monto recibido (precio en dinero) al venderlo?

- a) 20,000 a 50,000 Nuevos soles.
- b) 50,000 a 100,000 Nuevos soles.
- c) 100,000 a más Nuevos soles.

13-¿Usted salió conforme de con el precio (cantidad de dinero) al venderlo?

- a) Completamente conforme
- b) Medianamente conforme
- c) Disconforme

14-¿Cuál es el estado actual de su predio (posterior a la venta)?

- a) Habitable
- b) No Habitable
- c) Derruido
- d) Desconozco

15-¿Cuál cree que fue el motivo de compra de su predio?

16-¿Conociendo que la declaratoria de fábrica valoriza más un predio, la inscribiría en los Registros Públicos?

- a) Si
- b) No
- c) Lo pensaría



### ANEXO 3 (Fotografías)





Ubicación: Pueblo tradicional Chaupimarca

Izquierda: Se aprecia casas no habitables.

Derecha: Se aprecia casa habitable cobrizo minero.

Fuente: Fotos de archivos de 2012



Ubicación: Pueblo tradicional Chaupimarca

Se aprecia zonas derruidas (anterior casas habitables), ahora propiedad Volcan Compañía Minera S.A.A..

Fuente: Fotos de archivos de 2012



Ubicación: Pueblo tradicional Chaupimarca

Se aprecia casonas tradicionales (vendidas) inhabitables, producto de la expansión minera.

Fuente: Fotos de archivos de 2012



Ubicación: Pueblo tradicional Chaupimarca

Izquierda: Antiguo local del cuerpos de bomberos, en estado inhabitable.

Fuente: Fotos de archivos de 2012



Ubicación: Pueblo tradicional Chaupimarca

Se aprecia una destrucción parcial de por lo menos 15 predios ubicados a espaldas de la plaza central y colindante del tajo abierto

Fuente: Fotos de archivos de 2012



Ubicación: AA.HH. Barrio Ayapoto

Se aprecia una destrucción parcial de por lo menos 30 predios colindante del tajo abierto, actualmente propiedad de Volcan Compañía Minera SAA.

Fuente: Fotos de archivos de 2012



Ubicación: AA.HH. Barrio Ayapoto

Izquierda: Se aprecia un aviso Propiedad Privada E.A. Cerro SAC (Unidad de Volcan Compañía Minera SAA), contiguo vivienda habitada actualmente.

Fuente: Fotos de archivos de 2012



Ubicación: AA.HH. Barrio Ayapoto

Se aprecian predios derruidos (al fondo), no habitables (al fondo-izquierda) y habitable al frente

Fuente: Fotos de archivos de 2012